

Assemblée nationale

Compte rendu analytique officiel

2^{ème} séance du jeudi 1^{er} juin 2006

Séance de 15 heures

98^{ème} jour de séance, 234^{ème} séance

Présidence de M. Maurice Leroy
Vice-Président

La séance est ouverte à quinze heures.

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT – deuxieme lecture – (suite)

L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi portant engagement national pour le logement.

ART. 7

M. Gérard Hamel, *rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire* – L'amendement 18 rectifié tend à retarder de trois mois l'entrée en vigueur du dispositif Borloo dans les logements anciens.

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

L'amendement 18 rectifié, mis aux voix, est adopté.

M. Patrick Braouezec – L'amendement 236 a pour objet de limiter l'exonération de la contribution sur les revenus locatifs aux logements loués à des prix équivalents à ceux des logements locatifs sociaux du voisinage. L'exonération ne s'appliquerait donc plus dans l'hypothèse où le bailleur du logement pratiquerait le loyer maximal autorisé par la loi : seuls en bénéficieraient ceux qui optent clairement pour la modération des loyers.

L'objectif affiché par la loi étant de susciter une offre de logements loués environ 35 % moins cher que sur le marché, ce sont des loyers largement plus élevés que ceux du secteur social qui seront proposés. Par exemple, le loyer d'un PLS – logement social le plus cher – est de 8,64 euros par mètre carré à Paris et dans la petite couronne, contre 15,90 euros dans le dispositif « Besson » et 19,89 euros dans le dispositif « Robien ». Par conséquent, même si le montant des loyers concernés se situait aux alentours des seuils du « Besson » ou du

« Robien », il resterait largement supérieur aux possibilités financières des demandeurs de logement.

Cet article risque donc de créer un dispositif fiscal particulièrement avantageux, destiné uniquement à la clientèle des jeunes couples de salariés à revenus moyens, exclus de la logique du marché libre, mais trop « riches » pour avoir droit au logement social.

Il nous semble que l'incitation fiscale devrait plutôt bénéficier aux propriétaires acceptant de pratiquer les loyers les plus bas. Au demeurant, ceux-ci pourront de la sorte trouver des locataires présentant de bonnes garanties pour le paiement des loyers.

M. le Rapporteur – Avis défavorable : contrairement aux indications fournies par l'exposé sommaire de cet amendement, l'article 7 ne prévoit plus une exonération de CRL, mais une déduction sur les revenus fonciers, pour les propriétaires bailleurs qui ont passé une convention avec l'ANAH.

M. le Ministre – Avis défavorable. En privilégiant les titulaires des revenus les plus bas, vous excluez du dispositif les foyers dont les revenus approchent des plafonds du PLUS et du PLS. Or le logement est une chaîne, et le PLUS et le PLS en sont des maillons indispensables.

L'amendement 236, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. le Rapporteur – Mon amendement 163 est rédactionnel.

L'amendement 163, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

L'article 7 modifié, mis aux voix, est adopté.

ART. 7 bis

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – L'amendement 146 vise à supprimer l'article 7 bis, qui propose un nouveau dispositif d'investissement défiscalisé et répond à la même logique de marchandisation du logement que l'amortissement « Robien », avec à la clef les mêmes effets inflationnistes.

En effet, le dispositif Robien a conduit à une concentration des investissements et à une aggravation des tensions locatives, faute de limitation des loyers et de véritables plafonds de ressources. Les loyers des logements neufs ont donc augmenté, entraînant à la hausse l'intégralité du marché.

Des élus de province nous ont même signalé que certains logements construits dans le cadre de ce dispositif n'avaient pu être loués, car ils ne correspondaient pas aux capacités locatives des jeunes ménages. Le processus qui a été enclenché est donc totalement aberrant : il consacre la vacance !

Aujourd'hui, l'éligibilité au dispositif « Borloo populaire » qui nous est présenté est élargie à des catégories sociales plus favorisées...

M. Michel Piron - Tout à fait.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - ...sous conditions de ressources qui nous sont encore inconnues, puisqu'elles seront fixées par décret.

Nous vous demandons de supprimer cet article, car nous pensons qu'il ne saurait y avoir d'avantage fiscal sans contrepartie sociale qui ne soit de simple affichage.

M. le Rapporteur – Avis défavorable : le dispositif « Robien » a permis la relance de la construction avec des effets pervers très limités. J'ajoute que l'article 7 bis assortit le dispositif « Borloo populaire » d'une condition de ressources.

M. Patrick Braouezec – Mon collègue a tout à fait raison de demander la suppression de cet article. À quel niveau de loyer allons-nous en effet nous situer ? À environ 15 euros par mètre carré, soit un loyer de 525 euros, c'est-à-dire un demi-SMIC pour un studio de 35 mètres carrés, et 1 050 euros pour un logement de soixante-dix mètres carrés – le type même de logement qu'occupe un jeune couple avec un enfant en bas âge. Quant aux quatre pièces de 80 mètres carrés, ils ne loueraient pas moins de 1 200 euros par mois !

Dans tous les cas, de tels niveaux de loyers dépassent nettement les capacités financières de la grande majorité des demandeurs de logement, car ils correspondent à des revenus d'environ 4 000 ou 5 000 euros par mois, très loin des niveaux du logement social !

Le « Borloo populaire » n'a donc rien d'un outil destiné à résorber la demande de logement : il s'agit seulement d'un pur instrument de défiscalisation des investissements immobiliers, l'État apportant une sorte d'assurance sur le rendement ! Ce n'est pas grâce à ce cadeau fiscal supplémentaire, qui sera payé par ceux qui attendent de pouvoir se loger correctement et à moindre prix, que vous conforterez le logement social. D'où l'amendement 240.

M. le Ministre – Le logement constitue une chaîne – et c'est une conviction partagée par tous les acteurs.

M. Patrick Braouezec - Mais il ne faut pas « rater » le premier maillon de cette chaîne !

M. le Ministre – Si vous n'agissez que sur un maillon, vous ne résoudrez rien. Et c'est bien pour cela que nous vivons des drames tels que ceux qui ont frappé les hôtels meublés.

M. Patrick Braouezec - Vous n'avez pas accroché le premier maillon de la chaîne, voilà tout !

M. le Ministre – Alors que seulement 330 000 permis de construire étaient délivrés en France en 2000, contre 650 000 en Espagne, le pays le plus performant en matière de logement, nous sommes passés à 511 723, soit une augmentation de 60 % des permis de construire, et de 80 % pour le seul locatif social.

Tout le monde s'accorde donc pour dire que le dispositif inventé par Gilles de Robien a dynamisé le marché, et que nous devons le concentrer sur certains territoires qui connaissent des tensions particulières, dans un esprit proche de celui qui animait à l'époque M. Besson.

M. Michel Piron - Tout à fait !

M. le Ministre – Il existe aujourd’hui un réel consensus, je le répète, et ce débat me semble dépassé.

M. Jean-Louis Dumont - On peut faire dire tout et n’importe quoi aux statistiques, en particulier aux statistiques relatives aux permis de construire. S’il y a plus de constructions qu’à une époque, il y a également moins de réhabilitations...

M. le Ministre – C’est faux !

M. Jean-Louis Dumont - Ne prêtons donc pas une attention excessive à ces données pour faire un effet de tribune !

D’autre part, un dispositif d’amortissement, qu’il s’appelle « Robien », « Besson » ou « Lienemann », n’est pas *a priori* le fruit d’une démarche idéologique : il vise avant tout à mettre la défiscalisation au service du logement locatif social ou de la qualité du logement. Mais, s’abstenant de prélever un produit fiscal sur la construction, l’État doit à tout le moins encadrer cette défiscalisation et l’accompagner de mesures techniques. Cela posé, il vous faut reconnaître que le « Robien » commence à faire des dégâts dans les villes moyennes,...

M. Patrick Braouezec - Absolument !

M. Jean-Louis Dumont - ...soit que les surfaces soient inférieures aux normes HLM, soit que le dernier investisseur se trouve en difficulté parce que le premier a retiré tous les bénéfices de l’amortissement fiscal. Des logements restent vides, y compris dans le secteur social.

Il ne s’agit pas de crier haro sur un produit particulier, mais on ne peut mettre sur le marché que des produits utiles ! Il vaut donc mieux supprimer le « Robien » et le remplacer par des produits « cadrés », pour ne pas dire encadrés. Ainsi, mieux vaudrait peut être encadrer l’aide à la pierre en accord avec les élus locaux plutôt que de créer les effets d’aubaine, au détriment des objectifs poursuivis. Et nous n’extrapolons pas à partir de deux ou trois exemples : un tour de France révèle que les clignotants sont presque au rouge. À nous d’y remédier ! Entendez donc, Monsieur le ministre, les observations qui viennent non seulement de l’opposition, mais aussi de la majorité !

M. Michel Piron - La majorité ne s’inquiète ni du « Robien » ni du « Borloo populaire » ! Certes, le « Robien » a pu, très marginalement, laisser ici ou là quelques logements vacants, mais il visait avant tout à mettre fin à la crise que vous nous avez léguée, car l’offre de logement était bien insuffisante ! Il y avait urgence, et le « Robien » a contribué à y répondre en relançant le logement et le bâtiment.

A-t-il fait l’objet d’une évaluation ? Oui ! D’un recentrage ? Également ! De surcroît, il a débouché sur le « Borloo populaire », dispositif ô combien nécessaire ! En orientant les investisseurs vers le logement, nous avons renforcé l’aspect social de ce secteur à des conditions que même M. Braouezec a rappelées, quoique de manière incomplète puisqu’il a omis de mentionner les aides à la personne. Assorti d’une condition de ressources, le « Borloo populaire » répond aux besoins de personnes aux revenus modestes. Nous avons ainsi amélioré une situation dont nous avons hérité : donnez-nous au moins acte de cela !

Les amendements 146 et 240, mis aux voix, ne sont pas adoptés.

M. Jean-Yves Le Bouillonec - L'amendement 70 vise à supprimer le dispositif « Robien », afin que les choses soient bien claires.

M. Michel Piron - Pour être claires, elles le sont ! Moins de logements, ce serait donc mieux ?

M. Jean-Yves Le Bouillonec – La référence au permis de construire ne signifie rien en termes de construction réelle. Les maires savent bien que les permis qui concernent des opérations de réfection, d'agrandissement ou d'aménagement de confort constituent une part non négligeable des autorisations délivrées.

M. le Ministre – C'est invraisemblable !

M. Jean-Yves Le Bouillonec – Mardi prochain, je me permettrai de vous apporter, Monsieur le ministre, les bordereaux de dépôts de permis dans ma municipalité depuis le début de l'année. Même sans valeur statistique, ils constituent un bon témoignage.

M. le Ministre – Mais nous parlons des permis de logement !

M. Jean-Yves Le Bouillonec - Je ne conteste pas les statistiques que vous donnez sur les permis de construire, mais elles ne concernent pas nécessairement des logements neufs, puisqu'elles incluent également des autorisations de réhabilitation ou de réfection. C'est certainement une bonne référence pour apprécier la dynamique économique, et les professionnels du bâtiment l'utilisent d'ailleurs souvent...

M. Michel Piron - C'est donc bon pour l'emploi !

M. Jean-Yves Le Bouillonec - ...mais M. le ministre s'approprie la délivrance de 500 000 permis de construire. S'il s'agissait de 500 000 constructions neuves, tout irait bien ! Mais quelle est en fait la proportion ?

M. Michel Piron - Quand les chiffres vont bien, tout va mal... Il vous est bien difficile d'admettre la réalité !

M. Jean-Yves Le Bouillonec - Quoi qu'il en soit, dans les zones denses, le « Robien », en provoquant une poussée de l'investissement, a fait augmenter les loyers. Nous avons tous vu ces publicités d'agence faisant croire que le financement d'opérations immobilières se réglait grâce au seul mécanisme fiscal ! C'est une réalité qui justifie l'amendement 70, dont je regretterais le rejet.

M. le Rapporteur – Avis défavorable.

M. le Ministre – Même avis. Quelque indicateur que l'on considère, rien ne va jamais pour vous ! De 300 000 en 2000, les mises en chantier sont passées à 410 000 en 2005, mais ce n'est pas un bon critère. Sur la même période, les permis de construction ou de réhabilitation lourde de logement sont passés de 330 000 à 525 000 : cela ne convient toujours pas. Les logements sociaux financés sont passés de 41 800 à 82 000 : ce n'est toujours pas le bon critère...

M. Jean-Yves Le Bouillonec - Non ! Prenez 2002 comme année de référence !

M. le Ministre – Considérons donc l'évolution des PLU, des PLAI et des PLS : non plus ?

Mme Annick Lepetit - Considérez surtout l'année où vous êtes arrivés au pouvoir !

M. le Ministre – Le bâtiment, peut-être ? Ce secteur recrute 75 000 personnes par an. Toujours pas... Mais enfin, quel est donc le bon critère ? Je l'ignore...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - C'est parce que vous êtes un poète, Monsieur le ministre !

M. Michel Piron - Je suis ébloui par le raisonnement de M. Le Bouillonnet...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Je n'en demandais pas tant !

M. Michel Piron - ...quand les chiffres sont bons, tout va mal, et quand les trains arrivent à l'heure, vous parlez des accidents de voiture ! J'ai connu de meilleures démonstrations...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Poursuivons donc ce débat, Monsieur le ministre : vous pourrez vous appuyer sur la représentation nationale tant qu'elle se souciera ainsi du logement, avec passion !

M. Patrick Braouezec - Nous ne sommes pas très nombreux à nous en soucier...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – Mais nous le faisons bien... Parlons donc de chiffres : j'utiliserai ceux de votre ministère. Ce n'est pas innocemment que vous prenez 2000 comme année de référence : c'est le point le plus bas atteint au terme d'un processus de régression commencé en 1991.

M. Michel Piron - On pourrait aussi bien prendre 2001 !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Précisément : en 2001, il y avait 14 000 logements de plus.

M. Patrick Braouezec - Et 2002 fut encore meilleure !

M. Michel Piron - Mais 2005 encore bien plus !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Ne faites donc pas des chiffres un poème : faites-en plutôt une analyse !

En 2000, il y avait 42 262 prêts conventionnés alloués par l'État. En 2001, on en comptait 56 595 – soit en une seule année 14 000 de plus –, et en 2002, année de l'alternance, encore 55 000, preuve que le Gouvernement de l'époque a soutenu son effort jusqu'au bout. Mais plus que ces chiffres globaux, c'est leur détail qui est intéressant, et je vais vous donner les chiffres établis par vos propres services, Monsieur le ministre.

Le nombre de PLAI, prêts destinés aux logements aux loyers les plus faibles, tombé déjà de 5 427 en 2001 à 5 188 en 2002, a encore diminué en 2003 pour n'être plus que de 5 034. Le nombre des PLUS est, quant à lui, passé de 42 000 en 2001 à 39 268 en 2002 et 38 732 en 2003. Dans le même temps, le nombre des PLS, prêts destinés à des logements dont le loyer plus élevé ne les rend accessibles qu'à un tiers des demandeurs, n'a cessé de progresser, passant de 4 000 en 2000 à 10 000 en 2002 pour atteindre 22 000 aujourd'hui. Livrant ces

chiffres, nous apportons la preuve que vous avez certes financé davantage de logements sociaux, mais que votre effort a surtout porté sur les logements les moins accessibles aux demandeurs. En réalité, aux 1 400 000 demandeurs d'un logement social, dont un million est éligible à un PLAI ou un PLUS, vous n'avez offert, en trois ans, que 10 000 logements supplémentaires. Voilà pourquoi nous considérons que votre politique n'est pas la bonne pour répondre à la situation des demandeurs de logement tels qu'ils sont, et non tels que vous les rêvez !

Mme Annick Lepetit – Quelle démonstration implacable !

L'amendement 70, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – L'amortissement Robien dans sa forme actuelle s'est traduit, pendant ses deux années et demie d'existence, par la construction de logements privés à loyer souvent trop élevé. Il a en outre contribué à alimenter la flambée des prix du foncier. C'est pourquoi nous proposons par notre amendement 71 d'exiger que les logements construits à compter de la date de publication de la présente loi et ouvrant droit à amortissement fiscal, soient destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond. Ce serait tout simplement revenir à l'excellent dispositif Besson.

L'amendement 71, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Jean-Louis Dumont - L'amendement 137 vise à ce que le nouveau régime d'amortissement fiscal permette le développement d'un parc locatif privé dont les loyers soient véritablement sociaux. Si, dans certains secteurs, des logements ne trouvent pas preneur, alors que le nombre de demandeurs ne cesse de croître, c'est que la structure des logements est inadaptée aux besoins mais bien plus souvent encore que les loyers demandés sont incompatibles avec les ressources des demandeurs.

Louis Besson, l'un de vos prédécesseurs, Monsieur le ministre, a décidé à un moment donné d'allonger la durée d'amortissement des prêts. La mesure a été tout à fait efficace pour relancer la construction, permettant de débloquer des opérations dont l'équilibre financier n'aurait pu autrement être trouvé. Quelques mois plus tard, alors qu'il avait entre-temps quitté le Gouvernement pour raisons personnelles et été remplacé par Marie-Noëlle Lienemann, les chiffres de la construction sont repartis à la hausse, sous l'effet direct de la mesure qu'il avait prise. C'est d'ailleurs pourquoi il convient toujours, à l'appui des chiffres avancés, de rappeler le contexte, y compris réglementaire, de l'époque car, à quelques mois près, il peut à lui seul expliquer certaines variations.

Pour l'heure, nous ne souhaitons pas mettre à mort le dispositif Robien, mais l'encadrer de façon qu'il réponde à un objectif social.

Ayant pris des engagements dans ma circonscription à Verdun, je vais être obligé de partir avant la fin de cette séance, ce que je regrette beaucoup. Avant de le faire, permettez-moi de dire quelques mots de mesures qui seront examinées un peu plus tard.

Vous savez, Monsieur le ministre, combien je suis attaché à l'accession sociale à la propriété. À cet égard, je juge, à titre personnel, plutôt positif l'amendement à venir, qui résulte de la négociation intervenue entre le Gouvernement, la commission et le président Ollier. De même, des engagements ont été pris concernant les sociétés anonymes de crédit immobilier

qui devraient permettre, si Bercy n'entrave pas les discussions, de redonner du souffle au financement du logement social, notamment à destination des plus défavorisés. Nous attendions depuis longtemps de telles mesures qui, comme en disposent les articles qui y sont consacrés, devraient être prises par voie d'ordonnance. Enfin, bien que l'État demeure le garant de la cohérence de l'ensemble de la politique du logement, les collectivités, à tous niveaux, sont appelées à jouer un rôle de plus en plus important dans le financement du logement. Il est donc normal que les élus puissent jouer aussi un rôle accru au sein des offices publics de l'habitat. Veillons donc à ce que, dans les démarches balbutiantes qui se mettent en place, l'administration ne prenne pas de mesures inopportunes qui pourraient déséquilibrer des dispositifs ayant jusqu'à présent donné de bons résultats.

L'histoire du logement social est riche de réussites. Ne faisons rien qui puisse nous empêcher de poursuivre dans cette voie !

L'amendement 137, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. le Rapporteur – L'amendement 164 est rédactionnel.

L'amendement 164, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – Notre amendement 147 demande que le rapport prévu à cet article permette « également un comparatif avec l'effort public en matière de logement locatif social ».

Lundi dernier, des chiffres très intéressants ont été donnés en séance plénière du Conseil national de l'habitat. Il s'agissait de mesurer l'effet des aides publiques sur le niveau des loyers. Pour les PLAI, c'est-à-dire les logements accessibles aux personnes qui ont le moins de ressources, quand l'État donne un euro, cela provoque 2,5 euros de baisse de loyer. Pour les PLUS, catégorie intermédiaire, ainsi que pour les PLS, le même euro de l'État provoque 3,7 euros de baisse. On voit donc que les logements de catégorie supérieure sont plus favorisés que ceux accessibles au plus grand nombre.

Les comparaisons sont également éclairantes dans le secteur privé. Pour le « Borloo populaire », un euro d'aide publique se traduit par une baisse de loyer de 1,1 euro ; pour le Robien recentré, par une baisse de 0,1 euro !

Il faut savoir aussi que 1 960 millions d'euros sont allés à l'investissement locatif privé contre seulement 1 836 millions pour le logement locatif social. L'État aide plus l'investissement privé que l'investissement locatif social !

Tous ces chiffres montrent que l'effort de l'État n'est pas orienté vers les personnes ayant les revenus les plus faibles. Le collègue ici présent qui préside aux destinées du CNH pourra vous les confirmer. Je pense qu'il était important que l'Assemblée en ait connaissance.

M. le Rapporteur – La commission a repoussé l'amendement, car il est satisfait par les dispositions de la LOLF.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il faut aller au CNH pour avoir ces documents !

M. le Rapporteur – Vous avez pu les avoir. Et vous aviez dit que vous ne demanderiez plus de rapport !

M. le Ministre – Avis défavorable.

L'amendement 147, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. le Rapporteur – L'amendement 203 de Mme Martinez tend à ce que les aménagements apportés au dispositif Robien s'appliquent, quel que soit le type d'opérations concernées, aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006. L'option pour le nouveau dispositif « Borloo populaire » serait toutefois possible pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2006.

M. le Ministre – Favorable.

M. le Président – Le Gouvernement lève le gage, donc ?

M. le Ministre – Oui.

L'amendement 203 ainsi rectifié, mis aux voix, est adopté.

L'article 7 bis modifié, mis aux voix, est adopté.

Art. 7 ter

M. Martial Saddier - Mon amendement 143, rédactionnel, a simplement pour objet de lever une ambiguïté concernant l'exonération de TVA sur la marge. Si cette ambiguïté est levée, je le retirerai.

M. le Rapporteur – Défavorable.

M. le Ministre – Je vous confirme votre interprétation concernant la TVA sur la marge. Merci de nous avoir alertés et merci de bien vouloir retirer votre amendement.

M. Martial Saddier - Je le retire.

L'article 7 ter, mis aux voix, est adopté.

Art. 7 sexies A

M. le Ministre – Par son amendement 206, le Gouvernement demande une habilitation de six mois supplémentaires pour procéder par ordonnances sur la question de l'habitat indigne.

M. le Rapporteur – Favorable.

L'amendement 206, mis aux voix, est adopté.

L'article 7 sexies A ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.

Art. 7 sexies

L'article 7 sexies, mis aux voix, est adopté.

Art. 7 octies

L'article 7 octies, mis aux voix, est adopté.

Art. 7 nonies

M. Francis Vercamer – Je me suis inscrit sur l'article car je suis l'auteur de l'amendement qui, approuvé par la commission et adopté à l'unanimité par l'Assemblée, a introduit cet article instituant le permis de louer. Le but était de s'assurer que les logements mis en location dans les zones urbaines sensibles soient décents. Le Sénat a grandement amélioré le dispositif en précisant qu'il peut s'appliquer à des secteurs, voire des groupes d'immeubles, et en lui donnant un caractère facultatif et expérimental.

Je sais que certains amendements visent à supprimer cet article et je comprends les inquiétudes qu'il peut susciter, mais il me semble que, dès lors qu'il s'agit d'une expérimentation, elles n'ont pas lieu d'être. Ce sera au conseil municipal et au maire de décider s'ils veulent instaurer le permis de louer pour lutter contre les « marchands de sommeil ». On m'objectera que cette décision risque de susciter des recours. C'est vrai de toute décision et ce risque est, en démocratie, la contrepartie normale d'un pouvoir.

Par ailleurs, je sais qu'il ne suffira pas d'instituer le permis de louer pour que les logements deviennent demain décents. Peut-être faudra-t-il par la suite l'adosser à des OPAH afin d'aider les propriétaires à mettre aux normes leurs logements.

On me parle aussi du risque de scléroser le marché privé. Mais enfin peut-on accepter que des gens soient logés dans des taudis ? Ne vaut-il pas mieux inciter les propriétaires à moderniser leurs logements ? En définitive donc, je persiste à penser que ce permis sera utile, en donnant aux maires une arme qui leur manquait contre les marchands de sommeil.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'intervention de notre collègue montre combien la difficulté est grande. Le permis de louer a été suggéré par ceux qui trouvaient scandaleux que des propriétaires puissent louer à des personnes en situation précaire et souvent irrégulière, sans souci de leur sécurité ou de leur dignité. Le permis de louer pouvait aussi éviter que ne soient loués des locaux dans des bâtiments dont la configuration était inadéquate – par exemple, comme on l'a vu, des cliniques désaffectées.

L'intention de départ est bonne, mais les écueils sont nombreux. D'abord, les formalités administratives seront lourdes. Ensuite, on risque de porter atteinte à des solutions d'urgence, qui ont le mérite d'exister. Si le groupe socialiste avait soutenu le permis de louer – convaincu qu'il inviterait, avec les outils mis en œuvre par l'ANAH, les propriétaires à s'engager –, nous penchons aujourd'hui en faveur d'une solution intermédiaire, proposée par l'amendement de M. Braouezec, et qui consiste à donner un caractère expérimental à cette démarche.

M. Patrick Braouezec - Parti de bonnes intentions, cet article pourrait s'avérer inadapté à nos objectifs, voire dangereux. Il convient de faire la différence entre deux concepts : le permis de louer, qui vaut certificat d'habitabilité, et la déclaration de mise en location, qui ne sous-entend pas autorisation.

M. Michel Piron - Le maire d'Aubervilliers l'a très bien dit !

M. Patrick Braouezec – Oui, un travail a été effectué en ce sens entre les services de la communauté d'agglomération, les acteurs de terrain, et l'ANAH, grâce notamment à Nancy Boucher.

M. Michel Piron - Tout à fait !

M. Patrick Braouezec - Je pensais, Monsieur le ministre, que le Gouvernement s'apprêtait à déposer un amendement allant dans le même sens que le nôtre...

M. Michel Piron - Il l'a fait.

M. Patrick Braouezec - Le permis de louer, qui pourrait comporter de graves conséquences pour les maires, va à l'encontre de l'effet que nous souhaitons créer.

M. Michel Piron - Incontestablement, le sujet est important. L'intention est de lutter contre les marchands de sommeil, mais les bonnes intentions ne suffisent pas à écrire de bons textes. L'ANAH a mené une enquête – M. Doutreligne y a participé – sur une expérience menée en Belgique : les résultats ne sont pas à la hauteur des attentes. Voilà le type même de la fausse bonne solution !

Les effets pervers du permis de louer seraient la rétention des locaux, la mise en vente ou encore, la location occulte. Pour commencer, comment voulez-vous que des loueurs peu scrupuleux, qui se situent hors la loi, souhaitent s'y conformer ? Les marchands de sommeil dissimuleront simplement leurs pratiques encore plus soigneusement. De plus, un tel permis, délivré sous la responsabilité du conseil municipal, conduirait à une multiplication des procédures, contre les municipalités, alors même que celles-ci ne disposeraient pas véritablement des moyens de vérifier l'état correct des locaux. Enfin, des recours contre les locataires pourraient avoir lieu.

L'expérience que l'on nous propose reposerait sur la déclaration des bailleurs. À partir du moment où la responsabilité de la municipalité ne serait pas impliquée, il semble intéressant de mener cette expérimentation et d'en tirer les conclusions. Cela suppose d'adopter les amendements 322 rectifié, 323, 324 et 325.

M. Patrick Braouezec - En première lecture, nous avons conclu à la nécessité d'ouvrir le débat et d'utiliser la navette parlementaire pour créer un dispositif. De son côté, le Sénat a proposé qu'une expérimentation soit ouverte aux maires. Entre-temps, de nombreux intervenants de terrain ont insisté sur les effets pervers d'un dispositif insuffisamment préparé, dont certains semblent confirmés par l'expérience belge.

Ces difficultés sont de plusieurs ordres : confusion possible avec les pouvoirs de police en matière de salubrité dont dispose le maire ; risque de voir les logements les plus dégradés basculer dans un régime de non-droit ; possibilité de procédures contre les occupants eux-mêmes ; mise en cause de propriétaires de logements décents, mais frappés d'insalubrité par ce qui est des parties communes. Ces effets négatifs dépasseraient de loin l'impact que pourrait avoir le permis de louer en termes de retrait du marché des logements indignes.

MM. Pelletier et Doutreligne ont conduit une mission – comprenant le bilan de l'expérience belge – qui semble avoir confirmé ces difficultés. Leur rapport se prononce en faveur d'un système déclaratif.

Nous vous proposons donc, par l'amendement 246, de recalibrer notre dispositif afin d'en réduire les risques de détournement à l'encontre des locataires. Il repose sur le principe d'une déclaration obligatoire des baux, appelée déclaration de mise en location. Celle-ci permet au maire d'être informé de toute signature de bail, et d'intervenir de façon préventive, au titre de ses pouvoirs de police et de ceux qu'il détient au titre de son SCHS. L'enregistrement de cette déclaration ne saurait présumer de la décence et ne risquerait donc pas de se retourner contre les occupants au bout de quelques mois. En situation constatée d'insalubrité ou d'insécurité, le maire pourrait engager les procédures adéquates.

La réduction du nombre de logements indignes mis en location devrait ainsi être obtenue par la crainte qu'auraient les bailleurs indécents de voir engager la procédure d'insalubrité – avec ses conséquences qui peuvent aller jusqu'à la suspension des loyers – sans même que le locataire ait à agir. S'agissant de la décence « simple », le maire aurait également la possibilité de signaler la non-décence du logement aux organismes payeurs afin que soit suspendu le paiement en tiers-bénéficiaire des prestations.

Dans la mesure où ces améliorations ne résolvent pas le risque signalé par de nombreux professionnels de voir des logements indignes basculer dans le non-droit faute de la signature d'un bail, nous proposons de conserver le caractère expérimental de cette procédure ainsi que son évaluation.

M. le Rapporteur – Avis défavorable à un amendement qui réécrit entièrement l'article et qui, par ailleurs, ne mentionne pas les EPCI.

M. le Ministre – Avis défavorable. Nous sommes d'accord sur les objectifs à atteindre, mais il faut que les moyens proposés soient adéquats. J'ai pris l'engagement de définir un dispositif consensuel et j'ai saisi deux rapporteurs, M. Doutreligne, délégué général de la Fondation abbé Pierre, et M. Pelletier, président de l'ANAH. Il ont examiné la situation en Belgique puis ils ont consulté l'ensemble des acteurs afin d'évaluer les risques que comporte ce dispositif d'autorisation préalable avant de faire des propositions. L'avis qu'ils ont remis le 30 mai me semble faire consensus.

M. Michel Piron - En effet.

M. le Ministre – Selon celui-ci, il est hautement souhaitable que le Parlement remplace le permis de mise en location par une déclaration de mise en location, dans le cadre expérimental envisagé par la proposition de M. Vercamer ; il est en outre nécessaire de renforcer encore le dispositif juridique de protection relatif à la décence du logement au terme de l'expérimentation ; à l'issue de l'expérimentation, enfin, il pourrait être envisagé d'étendre le pouvoir sanitaire de police du maire aux questions de décence de logement. Nous savons que des situations déplorables pourront malgré tout passer à travers les mailles du filet, mais il me semble que les quatre amendements de M. Piron – 322 rectifié, 323, 324 et 325 – tiennent compte de toutes ces recommandations.

L'amendement 246, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Michel Piron – Je me suis exprimé sur ces quatre amendements : nous sommes tous d'accord sur la nécessité de l'expérimentation.

M. Francis Vercamer – La déclaration n'a pas la même portée que le permis de louer. Étant l'auteur de l'amendement initial, je ne voterai pas les amendements de M. Piron, même si je reconnais qu'ils constituent une avancée importante. Je remercie le Gouvernement d'être allé en ce sens.

Les amendements 322 rectifié, 323, 324 et 325, acceptés par la commission et par le Gouvernement, successivement mis aux voix, sont adoptés.

L'amendement 74 est retiré.

M. Michel Piron – L'amendement 326 est de cohérence.

L'amendement 326, accepté par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

L'amendement 75 est retiré.

L'article 7 nonies modifié, mis aux voix, est adopté.

ART. 8

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – L'amendement 76 vise à supprimer cet article qui habilite le Gouvernement à moderniser les statuts d'offices HLM par ordonnance. Nous contestons une telle méthode. Les offices publics d'HLM sont le patrimoine commun de nos collectivités. Ils ont entrepris une réflexion très importante sur la modification de leurs statuts, certains évoquant même une unification. Après une longue gestation de ce projet entre la fédération des offices, appuyée par l'union des HLM, et le Gouvernement, nous regrettons que la représentation nationale soit, elle, privée de ce débat.

M. Patrick Braouezec – L'amendement 237 est identique. Nous refusons que le Parlement soit une fois de plus dessaisi de son pouvoir législatif. Les offices HLM et les OPAC, ce sont plusieurs millions de logements et de locataires ainsi que 60 000 agents ! Quel lien entretient cette modification de leur statut juridique et administratif, puis financier et comptable avec le développement de l'offre de logements et l'accès à l'habitat ? Cette mesure aurait-elle été présentée en deuxième partie du PLF, au moment de la discussion des crédits du logement, qu'il en aurait été de même. Pourquoi donc avoir introduit dans ce texte cet article, dont la rédaction, comme certains le savent, procède d'une longue concertation engagée entre l'USH et le ministère ? En vertu de quelle disposition législative le résultat d'une concertation devrait soudain autoriser le Gouvernement à valider l'accord conclu par la voie d'un article d'habilitation ? Tout se passe comme si l'on plaçait le Parlement devant le fait accompli.

Les offices publics d'HLM sont régis par des dispositions issues d'une loi de 1912 ; les OPAC, quant à eux, sont des organismes de création plus récente dont la caractéristique essentielle est leur statut d'EPIC. Malgré ces différences, ces structures exercent des missions comparables, les champs de compétences originels des OPAC pouvant être investis par les offices d'HLM sur simple délibération motivée de leurs instances dirigeantes. Le statut d'HLM ne fait pas le moins du monde obstacle à la poursuite des activités de production de logements, de gestion locative de patrimoine et d'action sociale en direction des locataires.

M. le Rapporteur – Avis défavorable sur les deux amendements.

M. le Ministre – Même avis. Je l'ai dit en première lecture, cette réforme comptable et financière est demandée par la profession. Elle a fait l'objet d'une longue concertation avant d'être soumise à l'assemblée représentative des offices, ainsi qu'aux commissions parlementaires qui lui ont donné un blanc-seing. Le projet d'ordonnance a été approuvé à 89 % par un vote de la profession. Il ne reste qu'à le publier, et il est temps de le faire !

M. Patrick Braouezec - Vous admettez donc que cet article est de pure opportunité.

Les amendements de suppression, mis aux voix, ne sont pas adoptés.

L'article 8, mis aux voix, est adopté.

art. 8 bis aa

M. le Président – Je considère que l'amendement 110 de M. Schreiner est défendu.

L'amendement 110, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Philippe Pemezec - L'amendement 215 est défendu.

L'amendement 215, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

L'article 8 bis AA, mis aux voix, est adopté.

art. 8 bis B

L'article 8 bis B, mis aux voix, est adopté.

art. 8 ter A

M. le Rapporteur – L'amendement 19 rectifié prévoit que les organismes d'HLM peuvent vendre les logements foyers qui leur appartiennent à d'autres organismes d'HLM, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

L'amendement 19 rectifié, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté, et l'article 8 ter A est ainsi rédigé.

art. 8 ter

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 136 autorise les organismes d'HLM à intervenir en faveur du logement des personnels des services départementaux d'incendie et de secours, conformément à une pratique qui est déjà tolérée – voire encouragée – par l'État.

M. le Rapporteur – La commission n'a pas examiné cet amendement. Néanmoins, avis favorable.

L'amendement 136, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

M. François Scellier - Le texte que nous avons adopté en première lecture autorise les OPAC et les organismes d'HLM à « réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires » – auxquels nous venons d'ajouter les SDIS. Dans la mesure où les locaux techniques des gendarmeries sont souvent implantés sur le même site que les locaux d'habitation, nous avons prévu d'étendre le champ de l'autorisation accordée à ces locaux techniques. La rédaction adoptée par le Sénat en deuxième lecture – « ces immeubles » – peut donner à penser qu'il s'agit des seuls immeubles d'habitation. L'amendement 205 2^e rectification précise donc que la nouvelle compétence couvre aussi les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

L'amendement 205 2^e rectification, accepté par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

L'article 8 ter modifié, mis aux voix, est adopté.

après l'art. 8 ter

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 191 complète l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation, en y insérant, après les mots « société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux », les mots « ou à une agence immobilière à vocation sociale ». Ne pouvant bénéficier de logements dans le parc locatif social, les agences immobilières à vocation sociale sont en effet contraintes de recourir à la sous-location. Il serait préférable qu'elles puissent louer directement.

M. le Rapporteur – Avis défavorable. Il est nécessaire d'opérer une distinction entre les structures qui gèrent des logements en sous-location ou apportent une assistance à la gestion, et celles qui en assurent la gestion complète, ce qui constitue une mission de service public. Les AIVS n'ont ni les capacités requises ni la légitimité pour assurer la gestion des immeubles.

M. le Ministre – Même avis, mais je tiens à saluer l'action de terrain des AIVS.

L'amendement 191, mis aux voix, n'est pas adopté.

art. 8 quater a et 8 quater

L'article 8 quater A, mis aux voix, est adopté, de même que l'article 8 quater.

après l'art. 8 quater

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – L'impossibilité de recourir à la colocation est l'une des difficultés auxquelles se heurtent les bailleurs sociaux, notamment dans les villes universitaires, où l'offre locative est insuffisante. L'amendement 115 leur ouvre cette possibilité dans des conditions fixées par décret. Cela n'offrirait pas seulement une solution aux étudiants, mais aussi à de jeunes travailleurs ou à des jeunes en rupture avec le milieu familial.

M. le Rapporteur – Avis défavorable. Le dispositif est presque impossible à mettre en œuvre. Comment évaluer les ressources des colocataires, notamment lorsqu'ils sont étudiants ? C'est aussi accepter de prendre un risque pour le confort des habitants d'HLM.

M. Patrick Braouezec - J'entends bien les arguments du rapporteur, mais je soutiens l'amendement de M. Le Bouillonnet. La colocation offre à de plus en plus de jeunes la possibilité de quitter le toit familial, qui peut être salubre – surtout dans les quartiers populaires. La rédaction de l'amendement mérite peut-être d'être précisée, mais il faut répondre au problème posé. J'observe d'ailleurs que la colocation fait déjà l'objet de conventions, par exemple avec les écoles d'infirmières.

M. François Scellier - Je suis d'autant plus favorable à cet amendement que nous avons beaucoup de difficultés, à Cergy-Pontoise, à loger les étudiants. Le décret peut très bien prévoir des contrôles ou des conditions, par exemple que chacun des locataires touche l'APL...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Pour ce qui est des aspects techniques, nous avons renvoyé à un décret. Pour le reste, je n'imagine pas qu'un bailleur social et la commission d'attribution accueillent une demande de colocation sans l'avoir étudiée.

Je peux témoigner que nous avons bien du mal à répondre à la demande de jeunes femmes qui souhaitent quitter leur milieu familial et qui ne peuvent bénéficier que de studios bien peu sécurisants dans leur situation ; mieux vaudrait pouvoir leur proposer un logement qu'elles partageraient avec d'autres occupantes. Dans bien des territoires également, les jeunes travailleurs éprouvent des difficultés à se loger, et nous nous heurtons à des problèmes de fratrie non réglés.

C'est pourquoi nous souhaitons poser le principe de la colocation, qui sera décliné par décret et assorti d'un accompagnement des bailleurs sociaux, des services sociaux et des associations. Loin d'être une source de difficultés supplémentaires, la présence de jeunes étudiants serait d'ailleurs un facteur positif dans certains voisinages.

J'avoue que je ne comprends guère les arguments du rapporteur. Le principe de la colocation dans les logements sociaux me semble avoir tout à fait sa place dans cet engagement national pour le logement. Grâce aux précisions apportées par voie réglementaire et l'accompagnement social qui sera mis en place, nous pourrions répondre à une demande très forte.

M. Patrick Braouezec - Le Gouvernement et le rapporteur pourraient d'autant plus facilement accepter cet amendement qu'il renvoie à un décret, ce qui ouvre une marge de manœuvre. Il me semble que nous devrions accepter le principe posé par cet amendement, principe sur lequel le rapporteur était d'ailleurs d'accord.

M. le Ministre – Effectivement, le principe est partagé, et je rappelle que le Gouvernement avait proposé d'augmenter l'enveloppe allouée aux foyers des jeunes travailleurs dans le cadre de l'opération Paris 2012.

Toutefois, la colocation se heurte au principe du droit au maintien dans le parc social. Vous allez ouvrir une brèche dans ce principe, ce qui mériterait un vrai débat de fond, certains souhaitant introduire plus de fluidité dans le système, alors que d'autres estiment que le droit au maintien demeure justifié. Or, qui dit colocation dit statut saisonnier, car on peut changer de situation chaque année, en cessant d'être étudiant par exemple, ce qui est incompatible avec l'ouverture d'un droit illimité.

Autre problème, celui de la co-responsabilité, qu'elle soit civile ou pénale. Il serait sans doute possible de le résoudre en ayant recours à des organismes tiers, mais il faudrait commencer par mener une réflexion approfondie sur le sujet.

Face à toutes ces difficultés qu'un simple décret ne saurait régler, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement, ce qui nous permettrait d'ouvrir la concertation avec l'ensemble de la profession.

M. Patrick Braouezec - J'entends bien vos arguments, Monsieur le ministre, mais il n'y a pas que les étudiants : certains jeunes salariés sont également concernés.

En revanche, une coopération avec des organismes tiers me semble une bonne idée. Ceux-ci interviennent déjà en faveur des jeunes infirmières, des mères isolées ou des jeunes handicapés, en proposant notamment des baux glissants, et nous devrions effectivement suivre jusqu'à son terme cette piste de réflexion.

M. le Ministre – Je voudrais préciser que nous sommes toujours allés jusqu'au bout de nos démarches, chaque fois que des engagements ont été pris en matière de logement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Je ne méconnaiss pas la pertinence de vos arguments, Monsieur le ministre, mais je ne retire mon amendement que sur la foi de votre engagement.

M. le Ministre – J'accepte bien volontiers cette responsabilité.

L'amendement 115 est retiré.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 128 est défendu.

L'amendement 128, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

ART. 8 sexies E

L'article 8 sexies E, mis aux voix, est adopté.

ART. 8 Sexies

M. Michel Piron - L'amendement 209 est défendu.

L'amendement 209, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Patrick Braouezec – L'amendement 244 tend à préciser les conditions de confection du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il serait souhaitable de prévoir une commission de coordination de tous les réservataires de logements dans le cadre du règlement départemental d'attribution, afin que 5 % des logements sociaux soient effectivement réservés aux fonctionnaires et 25 % aux populations les plus défavorisées.

S'appuyant sur leur expérience de terrain, les associations souhaitent en outre que des règles de désignation des ménages prioritaires par le préfet soient imposées à tous les réservataires dans le respect des critères suivants : l'ancienneté de la demande de logement, le niveau de

ressources des ménages, et enfin la situation sociale telle qu'elle est définie par l'article 33 de la loi d'orientation du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions.

M. le Rapporteur – Avis défavorable.

M. le Ministre – Même position, car une réforme du règlement départemental d'attribution, prévue quelques articles plus loin, rendra cet amendement inopérant.

L'amendement 244, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Patrick Braouezec – Dans le même esprit, l'amendement 245 vise à préciser l'action menée par les comités régionaux de l'habitat en faveur de la prévention des expulsions locatives et de fonctionnement des fonds de solidarité logement.

Étant donné les difficultés qu'éprouvent aujourd'hui les départements pour assumer les transferts de charges liés aux politiques sociales, nous devons nous interroger, à l'instar des associations, sur les moyens réellement disponibles pour promouvoir les mesures d'accompagnement social. Et puisque l'État continue à jouer un rôle clef dans ce secteur en finançant l'aide sociale, il nous faut également clarifier et ordonner les interventions financières des conseils généraux et de l'État. Sur ce point, je rappelle d'ailleurs que nous souhaitons revenir sur le transfert des fonds de solidarité logement.

M. le Rapporteur – Avis défavorable.

M. le Ministre – Même avis : comment pourrions-nous prélever des sommes prévues pour d'autres actions ?

L'amendement 245, mis aux voix, n'est pas adopté.

L'article 8 sexies, mis aux voix, est adopté.

ART. 8 septies a

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 78 concerne l'expiration des conventions par lesquelles les bailleurs s'engagent à limiter les loyers en contrepartie d'une aide de l'État. En effet, les déconventionnements entraînent des hausses de loyers, voire des opérations de vente aux occupants, qui sont tout aussi déstabilisatrices.

Les organismes de la Caisse des dépôts et consignations, notamment ICADE dans certaines communes d'Île-de-France, génèrent parfois l'augmentation de la demande de logement sociaux, tandis que le niveau d'habitat social redescend sous le seuil de 20 % – alors même qu'il pouvait avoir dépassé 30 %. De telles situations sont graves et doivent être encadrées. Nous proposons donc de protéger la vocation sociale de ces patrimoines en obligeant le bailleur qui ne souhaite pas renouveler sa convention à en aviser le maire deux mois avant échéance, faute de quoi la convention sera reconduite de plein droit.

En outre, c'est au maire qu'il doit revenir d'apprécier l'impact du déconventionnement sur les territoires concernés. Si l'équilibre locatif, la mixité sociale ou les objectifs du PLH sont affectés, le maire peut s'opposer au renouvellement de la convention, et proposer à un organisme HLM de se porter acquéreur dans les conditions de décote prévues. On permet

ainsi au maire d'empêcher le déconventionnement si la réalité territoriale l'exige, tout en donnant au bailleur la possibilité de solder son bien.

Cet amendement, déjà présenté au Sénat, anticipe les difficultés fréquentes que rencontrent nombre de maires et de présidents d'EPCI, tant le conventionnement pèse de plus en plus lourd dans les grandes agglomérations.

M. le Rapporteur – Avis défavorable. Cet amendement est contraire au droit de propriété et à la liberté de contractualisation. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des députés communistes et républicains*) En outre, le déconventionnement n'existe pas : il n'y a que des négociations entre la Caisse des dépôts – et sa filiale ICADE – et les maires au sujet des seuils de 20 % ou de la hausse des loyers.

M. le Ministre – Même avis, après une mûre réflexion et des conversations avec presque tous les élus franciliens concernés. Au fond, il s'agit d'un CDD dont on imposerait à terme à son signataire la pérennisation d'obligations pourtant provisoires par nature.

M. Michel Piron - C'est évident !

M. le Ministre – Plus personne n'acceptera de s'engager dans de telles conditions ! Je comprends les problèmes posés par l'échéance de la convention, mais on ne peut rendre définitif un effort limité dans le temps sans consulter celui qui le fournit ! Sinon, il n'y aura plus de conventionnement, ni de partenaires pour effectuer ces améliorations du logement social. En outre, il ne s'agit pas de « déconventionnement », mais de conventions arrivées à leur terme. Or, vous voudriez les renouveler avec le seul accord de l'une des parties ! Soyons pragmatiques, et trouvons des solutions adaptées – comme c'est le cas avec M. Brard à Montreuil, par exemple. Mais de grâce, ne tuons pas le conventionnement !

M. Patrick Braouezec - Il ne s'agit pas de tuer le conventionnement, mais de limiter le déconventionnement.

M. le Ministre – Il n'y a pas de déconventionnement : seulement une convention qui arrive à son terme !

M. Patrick Braouezec - Si, il y a déconventionnement : j'y suis confronté dans ma commune. Or, les locataires sont les premiers touchés par l'augmentation des loyers et les nouveaux baux, et cela sans aucune concertation, contrairement à ce que prétend M. le rapporteur. D'autre part, cette situation entraîne une perte de logement social. Nous avons, dans ma commune, accepté qu'une partie d'un patrimoine ICADE soit déconventionnée à condition que des logements sociaux soient reconstitués ailleurs. La chaîne dont vous parlez, Monsieur le ministre, doit avoir un premier maillon, et ce n'est pas en diminuant le nombre de logements sociaux que vous le lui fournirez ! Ainsi, ce que nous appelons le « déconventionnement », ou fin de convention, n'affecte pas seulement les locataires, mais fait parfois chuter le niveau du logement social sous le seuil de 20 %.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire - Une convention est un acte de partenariat entre deux parties. Lorsqu'elle arrive à son terme, on peut éventuellement parler de reconventionnement, mais le « déconventionnement », lui, n'existe pas. Nous sommes ici pour faire la loi : les mots ont un sens. Si le Parlement imposait, par une décision unilatérale, la reconduction de la

convention, il ne s'agirait plus alors d'un acte de partenariat, et l'impact sur la production de logements serait dramatique.

Comme Saint-Denis, Rueil-Malmaison a un fort potentiel ICADE. Je connais la même situation que vous, Monsieur Braouezec, mais ne partage pas du tout votre analyse : ICADE respecte ses engagements. Au terme des conventions, elle négocie avec le maire et accepte, même sans reconventionnement, de maintenir les loyers au même niveau.

M. Patrick Braouezec - Très bien : vous me donnez des arguments pour la négociation que je mènerai bientôt dans ma commune !

M. le Président de la commission – En tout état de cause, les augmentations en discussion ne dépassent jamais le seuil de 25 % des ressources des ménages. Vos propos ne correspondent donc pas à la réalité.

M. Patrick Braouezec - Parlez de votre réalité – que je respecte. Moi je connais la mienne !

M. le Président de la commission – Il n'y a qu'une seule réalité, et ICADE n'a qu'une seule attitude. L'amendement 78 est inacceptable, car il modifie la nature de l'acte conventionnel. Les sociétés parviennent à trouver des accords dans ce cadre, et je vous aiderai volontiers à en trouver un dans votre commune si je le peux !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Le terme « déconventionnement » est peut-être juridiquement impropre, mais force est de constater que, depuis plusieurs années, lorsque la convention n'est pas reconduite, les bailleurs augmentent les loyers pour, à terme, procéder à une vente à la découpe, comme cela s'est produit dans ma commune. Ce n'est qu'à l'issue d'un long bras de fer que nous avons réussi à garantir le maintien d'une partie du patrimoine dans le contingent locatif social. Or, depuis l'échéance de la convention, il s'était écoulé plusieurs années au cours desquelles les locataires payaient un loyer surévalué ; certains furent même contraints de partir et de déposer une demande de logement locatif social. Voilà la réalité !

De telles situations ne sont pas acceptables pour les maires soucieux des équilibres sociaux et territoriaux, qui cherchent à résorber les listes d'attente de demandeurs de logements sociaux dans leur commune.

On parlera ici bien sûr d'ICADE, qui vient d'être introduite en Bourse, mais dont il ne faut pas oublier qu'elle est une filiale de la Caisse des dépôts, premier partenaire institutionnel du financement du logement social dans notre pays. Lors de la sortie de convention, on a mis des mois à mettre en place, avec l'aide d'ailleurs d'élus de tous bords, une procédure comme celle évoquée par M. Ollier. Tout cela n'a pas empêché qu'entre temps ICADE augmente ses loyers et que des locataires soient obligés de quitter leur logement. Quant aux conditions actuellement négociées par ICADE, que je ne conteste pas, elles ne règlent pas définitivement les problèmes, renvoyant notamment à des discussions avec les communes. Si la solution définitive ne comportait pas le reclassement d'une partie de ces logements locatifs dans le parc social, certaines communes verraient leur structure d'habitat complètement bouleversée. Je n'imagine donc pas qu'il puisse en aller autrement. Et notre proposition ne porte pas atteinte au droit de propriété, comme on nous l'objecte, puisqu'en cas d'opposition au non-renouvellement de la convention, le maire devrait trouver un organisme HLM susceptible

d'acquérir les logements en question. Le bailleur aura donc bien la possibilité de les vendre – dans des conditions conformes à l'intérêt des habitants.

S'il est assez facile de négocier avec ICADE, je le reconnais, notre amendement vise à fournir un cadre juridique de façon qu'il puisse en être de même avec l'ensemble des opérateurs conventionnés. Dans le cas de ma commune, il a été insupportable qu'un organisme ayant bénéficié de financements publics puisse du jour au lendemain déconventionner ses logements et augmenter ses loyers sans aucune considération pour la situation des locataires.

M. Michel Piron – Vous n'étiez pas, que je sache, opposés au conventionnement et vous avez bien signé une convention avec cet organisme. Au terme de celle-ci, vous ne pouvez pas faire comme si elle n'avait pas existé !

Souhaite-t-on ou non orienter les investissements vers le secteur du logement à un moment où l'on en manque ? Telle est la question.

M. Patrick Braouezec – Mais pas du tout ! De quel logement parle-t-on ?

M. Michel Piron – Pour inciter les investisseurs privés à financer des logements à loyer maîtrisé, il faut nécessairement des contreparties.

Des problèmes peuvent se poser à la fin des conventions, je ne le nie pas, notamment des hausses brutales de loyers – tentantes aussi pour les propriétaires, vu la rareté de l'offre. C'est pourquoi il faut réfléchir au lissage de sorties. Plusieurs amendements à venir s'y attachent, et ce souci est tout à fait nouveau, Monsieur Le Bouillonnet. Vous devriez donc plutôt nous en être reconnaissants. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe UMP*)

M. le Ministre – Votre idée, Monsieur Le Bouillonnet, pourrait être dangereuse. N'oubliez pas que vous soutenez par exemple le conventionnement ANAH, lequel repose exactement sur le même principe. Le conventionnement social, outil qui permet d'accélérer la constitution d'un parc social, est par nature provisoire. On peut en refuser l'idée mais dès lors qu'on l'a acceptée, on ne peut pas revenir sur la parole donnée et s'asseoir sur les conventions. On peut simplement lisser la sortie de conventionnement, comme c'est le cas lorsqu'on impose six ans de franchise et une remise à niveau d'un sixième par an pendant six ans, ce qui est déjà beaucoup. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

L'amendement 78, mis aux voix, n'est pas adopté.

La séance, suspendue à 17 heures 25, est reprise à 17 heures 45, sous la présidence de M. Raoult.

PRÉSIDENCE de M. Éric RAOULT

vice-président

M. le Rapporteur – L'amendement 20 précise que la durée maximale pendant laquelle les logements doivent continuer à être loués sous conditions de ressources et en deçà de plafonds de loyers est de six ans.

M. le Ministre – Très favorable. Nous sommes dans le cadre de la sortie en biseau du conventionnement, une fois celui-ci arrivé à son terme.

L'amendement 20, mis aux voix, est adopté.

Mme Annick Lepetit - L'amendement 79 est défendu.

L'amendement 79, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. le Rapporteur – L'amendement 21 précise que le dispositif de l'article 8 septies A ne bénéficie qu'aux locataires en place.

L'amendement 21, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

Mme Annick Lepetit - L'amendement 80 est défendu.

L'amendement 80, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

L'article 8 septies A, modifié, mis aux voix, est adopté.

Art. 8 septies b

L'article 8 septies B, mis aux voix, est adopté.

Art. 8 septies C

M. le Rapporteur – L'amendement 22 de la commission tend à supprimer cet article, qui prévoit une obligation de relocation des locataires, quasiment impossible à mettre en pratique.

M. le Ministre – Dès lors que nous avons prévu six ans supplémentaires, cet article n'a plus lieu d'être. Avis favorable, donc.

L'amendement 22, mis aux voix, est adopté et l'article 8 septies C est ainsi supprimé.

Art. 8 septies D

L'article 8 septies D, mis aux voix, est adopté.

Art. 8 septies E

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 81 tend à supprimer cet article qui fait entrer dans le décompte de l'article 55 les aires d'accueil des gens du voyage. Ce n'est pas de cette façon qu'il convient de tenir compte des efforts des villes en ce domaine.

M. le Rapporteur – Favorable, puisque la commission propose la même chose dans son amendement 275.

Les amendements 81 et 275, acceptés par le Gouvernement, mis aux voix, sont adoptés et l'article 8 septies E est ainsi supprimé.

Art. 8 septies F

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Dans le cadre du détricotage de l'article 55 de la loi SRU, les sénateurs ont voulu que les logements déconventionnés soient comptés pendant cinq ans dans

le quota des 20 % de logements sociaux. Il est vrai que la fin du conventionnement peut faire repasser certaines communes en dessous de ce seuil, mais ce n'est pas une raison pour altérer le comptage des logements sociaux. Et ce n'est pas ainsi qu'il faut régler le problème de la fin du conventionnement. C'est pourquoi nous proposons, par l'amendement 82, de supprimer cet article.

M. le Rapporteur – La commission a repoussé cet amendement. Il faut laisser aux maires le temps de reconstituer leur offre de logement.

M. le Ministre – On est toujours sur le problème de la sortie du conventionnement. Nous avons prévu une sortie en biseau, avec des loyers au même niveau pendant six ans. Il faut bien aussi prévoir un temps d'adaptation. Avis défavorable, donc.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il y a deux poids, deux mesures et l'on voit bien ici que vous ne voulez pas protéger tous les maires de la même manière !

L'amendement 82, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il est anormal que des logements qui n'ont plus aucun caractère social et qui sont soumis aux seules règles du marché soient comptabilisés comme des logements sociaux. Les logements déconventionnés ne doivent être comptés que s'ils restent soumis à des plafonds de ressources et de loyers réglementairement définis. Tel est le sens de notre amendement 145.

L'amendement 145, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

L'article 8 septies F, mis aux voix, est adopté.

après l'Art. 8 septies F

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 83 tend à ce que les communes qui ne se conforment pas à l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux soient plus sévèrement sanctionnées. Il n'est pas normal qu'une commune qui refuse d'assumer sa part de solidarité continue de bénéficier de toute sa DGF. D'ailleurs, plusieurs régions et départements commencent à envisager de conditionner certaines aides au respect des règles relatives au logement social. (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP*)

M. Philippe Pemezec - Saint-Just !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - On ne peut pas à la fois vouloir maintenir le bénéfice de la parité et de la solidarité républicaine et refuser d'y participer, lorsqu'il s'agit de l'accueil de logements sociaux.

M. le Rapporteur – Cet amendement instaure une double peine. L'article 55 de la loi SRU prévoit déjà des pénalités. Nous préférons à cette logique punitive une logique incitative. Avis défavorable.

Mme Annick Lepetit - On en voit le résultat !

M. le Ministre – Nous sommes parvenus à un équilibre. Les constats de carence ont été impulsés dès le mois d'août et tranchés en décembre : le montant des pénalités est doublé et les préfets ont désormais la capacité de se substituer, comme cela se produira la semaine prochaine en Île-de-France. Par ailleurs, cela pose un problème de finances locales qui pourrait être traité lors de l'examen du budget, non d'un texte comme celui-ci, et pas sans consulter le CFL. Avis défavorable.

M. Patrick Braouezec - J'entends vos arguments, Monsieur le ministre, mais nous ne trouverons pas l'équilibre tant qu'un certain nombre de communes persisteront dans cette posture. Demain, et quel que soit le gouvernement qui sera en place, il sera de notre responsabilité de trouver des mesures de coercition. Car en matière d'incitation, tout a été essayé.

M. Philippe Pemezec - Où est la liberté ?

M. Patrick Braouezec - La seule que je connaisse est celle des citoyens à disposer d'un toit ! Elle est singulièrement occultée lorsque l'on est SDF ! Ne me provoquez pas sur ce terrain !

M. le Président – Personne ne veut vous provoquer.

M. Patrick Braouezec - Nous devons trouver des mesures coercitives à l'égard de ces élus, qui, je l'espère, seront sanctionnés en 2008.

L'amendement 83, mis aux voix, n'est pas adopté.

art.5 Bis B (précédemment réservé)

M. le Président de la commission – Nous revenons au débat que nous avons eu en première lecture, qui nous a permis de définir notre volonté, partagée par le Gouvernement, par la commission et par la majorité, de mettre en œuvre une politique d'accession sociale à la propriété. Les moyens que nous avons imaginés pour concrétiser cette volonté – l'adoption d'un amendement visant à définir la procédure d'accession à la propriété – suscitent la polémique.

La légitimité de notre objectif ne fait aucun doute : 56 % des Français sont propriétaires, alors que cette proportion est de 84 % en Espagne, de 75 % en Grèce, de 72 % en Italie et en Grande-Bretagne.

Mme Annick Lepetit - Et de 11 % en Suisse !

M. le Président de la commission - Nous sommes les bons derniers de l'Europe. Or, sur les bancs de la majorité, nous considérons que chacun doit pouvoir disposer de son logement et qu'il s'agit là d'une aspiration légitime.

Notre amendement prévoyait que l'accès à la procédure était limité par un plafond de ressources identiques à celui du PLUS : les revenus annuels d'un couple avec enfants doivent se situer au-dessous de 35 102 euros par an à Paris, de 32 206 euros en Île-de-France et de 25 070 euros en province. Dès lors que l'on accède à la location, on doit pouvoir accéder à la propriété ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*) La seconde est aussi sociale que la première, dès lors que le plafond de ressources est le même.

M. Pierre-Louis Fagniez - C'est ça, la liberté !

M. le Président de la commission - Après avoir défini la procédure, nous avons créé un guichet unique dans les mairies et imaginé deux dispositions. La première prévoit la vente à l'occupant des HLM par les bailleurs : ces logements étant compris dans le contingent des 20 % de la loi SRU, cette disposition permet aux maires d'imaginer de nouveaux programmes et d'organiser des roulements. Cela a été accepté par le Gouvernement, voté par l'Assemblée et confirmé par le Sénat.

La seconde disposition concerne les logements dans le neuf et prévoit que les conditions d'acquisition sont les mêmes, grâce aux moyens alloués par le Gouvernement : tout naturellement, nous avons prévu que ces logements figureraient dans les 20 %. Dès lors que le Sénat a supprimé cette disposition, un climat s'est créé, que je comprends, mais que je n'admets pas : une certaine presse a organisé un débat autour de ce problème, non sans mauvaise foi, confondant le logement intermédiaire et le logement social, feignant de penser que nous avions l'intention de casser la loi SRU. C'est un mauvais procès d'intention qui nous a été fait, j'en ai souffert, ainsi que la majorité dont j'exprime ici le sentiment (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*).

Monsieur le ministre, vous avez tendu la main. Je tiens à dire publiquement que vous êtes un homme courageux.

M. Pierre-Louis Fagniez - C'est vrai !

M. le Président de la commission - Nous avons saisi cette main, acceptant de revoir la manière dont sera utilisé l'instrument de mise en œuvre de la politique d'accession sociale à la propriété. Trois amendements, fruits de cette coproduction, concrétisent cette volonté sociale forte. Le premier crée un titre « Accession sociale à la propriété » ; le deuxième prévoit que l'accession sociale à la propriété est soumise à un plafond de ressources qui est celui du PLUS ; le troisième détermine les moyens.

Sur ce dernier point, je tiens à rendre hommage à Jean-Louis Borloo, car nous nous sommes heurtés à des difficultés financières. Pour mettre en place un programme aussi ambitieux, il faut en effet afficher des moyens. Si vous vous opposiez, Monsieur le ministre, à ce que l'on vote ce soir les crédits nécessaires, nous n'accepterions pas l'accord qui a été passé. Il a fallu que vous vous battiez et que nous nous nous battions pour que ces moyens soient débloqués et le ministère des finances a dû accepter de faire un effort important. L'amendement 329 dispose que le PTZ sera abondé pour les populations qui sont au plafond du PLUS à hauteur de 15 000 euros supplémentaires par ménage, pour 20 000 prêts par an pendant quatre ans. L'effort du Gouvernement en faveur de l'accession sociale à la propriété s'élève donc à 320 millions. C'est une conquête de la majorité et du Gouvernement dont il y a lieu de se réjouir et nous pouvons en être fiers !

M. Pierre-Louis Fagniez - Nous le sommes !

M. le Président de la commission – C'est à cette condition que mes collègues ont accepté de retirer le dispositif d'accession sociale à la propriété du quota des 20 % de l'article 55. Ainsi nous faisons taire les querelles et j'espère que nous pourrions finalement parvenir à un consensus. Je souhaite donc que vous votiez ces trois amendements. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. Serge Poignant – L’accession sociale à la propriété est un maillon important dans la chaîne du logement social, avez-vous dit, Monsieur le ministre. Je suis d’accord avec vous, comme d’ailleurs tous les Français. Dès lors que cette accession est favorisée pour les ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond du PLUS – les mêmes, donc, que pour le logement locatif social – il eût été logique d’inclure l’accession dans les 20 %. M. Ollier et M. le ministre se sont longuement concertés pour aboutir à l’actuel dispositif et je me réjouis de leur accord, mais je regrette que l’amendement initial ait été supprimé par le Sénat et que nous ne soyons pas parvenus à le rétablir. Je me rallie avec enthousiasme, certes, au nouveau dispositif mais je souhaite que l’effort qui sera fait par les communes pour développer l’accession sociale soit pris en considération car certaines d’entre elles ne pourront pas à la fois œuvrer à son développement et satisfaire aux 20 %.

M. Pierre-Louis Fagniez - C’est exact.

M. Patrick Braouezec – Mais si, c’est possible.

M. Jean Leonetti – Je me réjouis de cette issue qu’a su trouver le président Ollier, et que la majorité a fortement soutenu car nous sommes attachés au développement de l’accession sociale à la propriété. Je me réjouis également que M. le ministre ait dégagé des moyens financiers pour atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés. Pourquoi les ménages aux revenus modestes devraient-ils rester locataires ? Voilà ce qui nous sépare de l’opposition !

Mme Annick Lepetit - Non !

M. Jean Leonetti – Comme Proudhon, vous considérez toujours que « la propriété, c’est le vol ». Nous pensons quant à nous qu’elle constitue un élément essentiel de l’élévation sociale (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*). Les ménages les plus modestes doivent pouvoir y accéder ! Le groupe UMP votera ces trois amendements. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. Patrick Braouezec – L’Académie nationale du cirque est dans ma circonscription, Monsieur Ollier, et j’ai le sentiment que vous y avez été formé tant vous êtes un merveilleux acrobate. (*Protestations sur les bancs du groupe UMP*)

M. Philippe Pemezec - Un peu de respect !

M. le Président de la commission – Je vous remercie du compliment.

M. Patrick Braouezec – Je ne crois pas à votre démonstration. Personne ne remet en cause l’accession sociale à la propriété, et nous en faisons nous-mêmes, bien qu’elle soit difficile à réaliser pour les plus modestes, n’en déplaise à M. Leonetti.

M. Jean Leonetti - C’est bien pourquoi il faut les aider.

M. Patrick Braouezec – Nous prenons acte d’un certain nombre de mesures, mais nous ne voulions surtout pas que votre dispositif remette en cause l’article 55 de la loi SRU. Vous renoncez à lier les deux aspects, mais nous avons eu le sentiment que cette remise en cause était bien ce qui sous-tendait votre proposition initiale.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – Nous avons examiné l'amendement Ollier dans des circonstances singulières, puisqu'il n'avait été présenté qu'à l'Assemblée nationale après la discussion du texte au Sénat. Lorsqu'il a été proposé en commission, nous avons immédiatement demandé pourquoi vous vouliez inclure l'accession sociale à la propriété dans les 20 %. Pourquoi lier ces deux aspects ? Nous étions d'autant plus inquiets qu'à plusieurs reprises, au Sénat en particulier, la majorité avait voulu modifier l'article 55. D'où notre trouble, et les difficultés que vous avez rencontrées, jusqu'à ce que le Sénat distingue les deux aspects. Et voilà qu'en deuxième lecture, vous recommencez, éveillant les mêmes soupçons... Finalement, nous nous réjouissons que vous ayez enfin exclu l'accession sociale à la propriété du quota. C'est une excellente nouvelle.

M. Jean Leonetti - On a compris !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – Si vous n'aviez pas renoncé, vous auriez commis une lourde faute. (*Protestations sur les bancs du groupe UMP*)

M. Philippe Pemezec - Nous n'avons pas besoin de votre jugement ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – Je suis en tout cas libre de le formuler ! Depuis trois jours, nous n'avons pas cherché à envenimer les débats. Nous avons espéré une issue, et nous vous donnons acte de celle que vous trouvez. Je noterai seulement qu'en laissant supposer que nous ne serions pas favorables à l'accession sociale à la propriété, vous nous faites aussi un procès d'intention alors que les chiffres de l'accession sociale ne sont pas bons depuis quelques années.

M. Michel Piron - Vous y êtes pour quelque chose !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Depuis une dizaine d'années, en effet, ils sont en baisse.

La référence aux plafonds locatifs sociaux qui a été retenue pour l'accès aux dispositifs d'accession sociale à la propriété est une bonne référence. La technique n'est pas nouvelle, mais elle est bonne. En revanche, il ne suffit pas de prévoir des conditions de ressources pour faciliter l'accès des ménages au logement social. Dans les grandes agglomérations, il est en effet très difficile de faire une offre d'accès à la propriété au niveau des loyers pratiqués par les organismes d'HLM. Même si les conditions de ressources sont les mêmes, le remboursement du prêt sera supérieur au montant du loyer. C'est un problème que vous ne réglez pas.

M. le Président – Veuillez conclure.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Quoi qu'il en soit, nous nous félicitons que le dispositif ait été décroché de l'article 55.

M. le Président – J'attire votre attention sur le fait que près de douze collègues se sont inscrits sur l'article 5 bis B alors qu'ils ne l'étaient pas en début de séance. J'invite donc chacun à respecter son temps de parole.

M. Michel Piron - Ce dispositif répond à une forte attente. Une immense majorité de nos concitoyens souhaitent en effet accéder à la propriété, et les comparaisons européennes

montrent que ce souhait n'est pas propre à la France. Nous ne faisons donc que répondre à une attente naturelle.

Je voudrais saluer le travail remarquable du président Ollier et du ministre. Un tel résultat n'allait en effet pas de soi. La majorité a elle aussi beaucoup discuté et échangé, à partir de points de vue qui étaient aussi divers que nos circonscriptions sont différentes. Le problème qui se pose à la région parisienne est certes majeur, mais il n'est pas celui de toute la France. Or c'est à une attente nationale que la loi doit répondre.

Nous avons fait avec ce dispositif un vrai travail parlementaire. L'effort consenti est très important, et je salue le talent avec lequel le ministre a su obtenir les moyens de cette politique : 80 millions d'euros, ce n'est pas rien ! Et pour les personnes concernées, 15 000 euros supplémentaires, qui s'ajoutent au prêt à taux zéro, c'est tout de même appréciable. Je rappelle qu'il s'agit des personnes à revenus modestes, puisque le plafond de ressources retenu est celui permettant d'accéder à des logements locatifs sociaux.

Je ne suis pas insensible, pour finir, à l'approbation de MM. Le Bouillonnet et Braouezec. M. Dumont avait du reste fait preuve de la même bienveillance avant de quitter l'hémicycle. Cela a peut-être demandé du temps, mais je crois vraiment que nous pouvons nous satisfaire du résultat. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. le Président de la commission – Très bien !

M. François Scellier - Je me félicite moi aussi de ce dispositif qui permet d'améliorer l'accession sociale à la propriété. C'est dans le même esprit que j'ai fait adopter cette nuit un amendement concernant le PERP. Nous allons enfin mettre fin au procès d'intention fait à notre majorité : oui, nous défendons le logement social ! Je l'affirme d'autant plus tranquillement que je suis personnellement favorable au principe posé par l'article 55 de la loi SRU. Il reste qu'il faut se libérer de toute idéologie. Onze communes du Val-d'Oise, département dont je préside le conseil général, sont déficitaires selon les critères de la loi SRU. Celle d'Auvers-sur-Oise compte 3,81 % de logements sociaux et est disposée à se mettre en conformité avec la loi. Elle vient aujourd'hui de trouver un terrain de 1 020 mètres carrés, dont le coût d'acquisition s'élève à 600 000 euros, auxquels il faut ajouter 125 000 euros pour la destruction du bâtiment existant. Six logements sociaux pourront être construits, pour une superficie habitable de 400 mètres carrés. Le conseil général est sollicité pour participer pour moitié, soit 180 000 euros, à la surcharge foncière. Peut-on décemment accepter que le prix du terrain soit supérieur à celui de la construction ? L'article 55 de la loi SRU est-il défendable dans un tel contexte ? Je ne le crois pas.

M. Francis Vercamer – J'avais essayé quelques quolibets en première lecture lorsque j'avais annoncé que l'UDF ne voterait pas l'amendement de M. Ollier. Favorables à l'accession sociale à la propriété, nous nous refusions en effet à l'inclure dans le quota des 20 % de logements sociaux, dont l'objet est tout autre, puisqu'il s'agit de mieux répartir le logement social sur notre territoire et de répondre au déficit de logement locatif social. Je me réjouis que l'amendement « Borloo-Ollier » aille aujourd'hui en ce sens.

M. le Rapporteur – Je regrette que l'on nous ait fait dès la première lecture ce procès d'intention sur la loi SRU et son article 55. Loin de nous livrer à un exercice d'acrobatie, Monsieur Braouezec, nous montrons aujourd'hui que notre véritable objectif est de permettre l'accession à la propriété. Les sénateurs ont eu la sagesse de maintenir le principe du

décompte des logements sociaux vendus aux locataires occupants. Étendre ce dispositif à la construction de maisons neuves nous paraissait une bonne chose ; vous avez préféré en faire un sujet polémique.

Je remercie le président de la commission, qui a su clore cette polémique. Je vous remercie également, Monsieur le Premier ministre... (*Rires sur les tous les bancs*)

Mme Annick Lepetit - Joli lapsus !

M. le Rapporteur – ...ou plutôt Monsieur le ministre. L'effort financier du Gouvernement nous permet de disposer d'un véritable outil pour soutenir les plus défavorisés dans leur projet d'accès à la propriété. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. le Ministre – Il faut en effet remercier le Premier ministre, car ce dispositif a fait l'objet d'un arbitrage favorable de Matignon en vingt-quatre heures, ce qui n'est pas habituel.

Vous avez reconnu, Monsieur Le Bouillonnet, que l'accession sociale à la propriété s'était dégradée depuis dix ans, et je note d'ailleurs que vous l'avez dit en présence de M. Périssol, qui avait lancé le prêt à taux zéro.

Il est malheureusement exact que ce véritable turbo pour l'accession à la propriété a souffert de l'absence de revalorisation de son plafond de ressources, de sa durée et de son taux – à tel point que seulement 80 000 PTZ étaient délivrés il y a quatre ans ! C'est grâce à l'impulsion donnée par Marc-Philippe Daubresse que le PTZ a été relancé et qu'il bénéficie aujourd'hui à près de 235 000 foyers.

De quoi s'agissait-il, en effet ? De sortir de la situation déplorable dans laquelle se trouvait l'accession sociale à la propriété, quelles que soient d'ailleurs ses modalités – propriété ou location. Au risque de vous peiner, je rappelle que la production de logements sociaux s'est effondrée depuis dix ans.

M. Michel Piron - Il n'est pas inutile de le répéter !

M. le Ministre – Face à cela, l'objectif de loi de programmation était de porter le nombre de logements nouveaux de 42 000 à 100 000 par an – et aujourd'hui 142 000. Voilà qui représente une augmentation de 12 000 à 15 000 unités par an, chiffre qui concorde d'ailleurs avec les propositions du parti socialiste.

Pour accélérer ce processus, l'amendement déposé par Patrick Ollier proposait de s'appuyer sur les deux outils existants, c'est-à-dire non seulement le logement social, mais aussi l'accession sociale à la propriété, et ainsi de tenir compte des efforts déployés par certaines collectivités locales. S'appuyer sur ces deux instruments au lieu d'un seul, c'était en effet objectivement mieux, puisque cela signifie plus d'opérateurs, plus d'offres et plus de terrains concernés.

Ce que nous proposons aujourd'hui, c'est de construire encore 20 000 logements supplémentaires par an, afin de tripler les capacités d'offre. Le procès d'intention qui a été instruit sur certains bancs aura donc permis d'accélérer un effort déjà colossal, puisque nous parviendrons sans doute à dépasser le chiffre de 120 000 logements par an..

Comme vous avez lourdement insisté sur le caractère « non social » du PLS, Monsieur Le Bouillonnet, je rappelle en outre que le soutien de l'État sera réservé aux PLAI et aux PLUS, et je vous invite à aller visiter les « maisons à 100 000 euros » construites à Mantes-la-Jolie. Que n'avez-vous vu le visage de leurs nouveaux propriétaires quand ils sont entrés chez eux ! Alors qu'ils habitaient dans des tours, nous leur avons construit un véritable village résidentiel !

J'ajoute qu'il s'agit de la même population que celle qui bénéficiait des dispositifs PLUS et PLAI, et que, par l'effet conjugué des démembrements de propriété, des prêts sur quarante ans de la CDC et de la TVA à 5,5 % déjà appliquée, le remboursement de leur prêt est inférieur ou égal au montant du loyer qu'ils devaient verser à l'organisme HLM, alors que leur cadre de vie est radicalement amélioré !

Naturellement, le Gouvernement lèvera le gage sur l'amendement du président Ollier, dont le coût sera supérieur à 80 000 euros – il faut avoir l'honnêteté de le reconnaître.

Grâce à vous, cher Patrick Ollier, c'est une très grande avancée sociale que nous allons réaliser. En effet, ceux qui ont le plus besoin d'être propriétaires, ce ne sont pas les plus riches de nos concitoyens, mais ceux qui n'ont que de faibles revenus, car ils ont besoin de cette garantie qu'apporte la possession de son propre toit. C'est pourquoi j'ai été heureux de me battre à vos côtés, Monsieur Ollier. *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP)*

M. le Président – Je vous propose une courte suspension de séance, après quoi nous poursuivrons nos travaux jusqu'à 20 heures.

Mme Annick Lepetit - Je voudrais répondre au rapporteur, qui nous a accusés d'avoir engagé une polémique inutile. Un tel raccourci est inacceptable, car l'idée de comptabiliser l'accession sociale à la propriété au titre de l'article 55 de la loi SRU revenait à dénaturer l'esprit même de ce texte, sous couvert d'un simple aménagement.

Grâce au délai qui s'est écoulé depuis la première lecture, nous avons tous pu consulter les différents acteurs du logement social, notamment les associations, et le président Ollier a pu proposer un nouveau dispositif. Soyons donc objectifs : notre pression n'a pas été stérile.

Enfin, si nous partageons tous l'idée qu'il convient de construire plus de logements sociaux et de mieux les répartir sur notre territoire, nous devons analyser les besoins bassin de vie par bassin de vie et reconnaître que l'obligation de construire 20 % de logements sociaux ne saurait être un plafond mais un plancher.

Nous contestons en effet les chiffres avancés par le ministre, mais nous sommes d'accord sur un point : nous devons construire plus de logements pour mieux accueillir l'ensemble de nos concitoyens.

La séance, suspendue à 19 heures, est reprise à 19 heures 10.

Mme Annick Lepetit - L'amendement 61 est défendu.

L'amendement 61, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. le Président de la commission – J'ai déjà présenté l'amendement 327 rectifié.

L'amendement 327 rectifié, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

Mme Annick Lepetit - L'amendement 62 est défendu.

L'amendement 62, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. le Rapporteur – L'amendement 11 3^e rectification a été défendu.

L'amendement 11 3^e rectification, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

M. le Président de la commission – L'amendement 329 a déjà été défendu.

M. le Ministre – Le Gouvernement a donné son avis favorable et lève le gage.

L'amendement 329, mis aux voix, est adopté.

L'article 5 bis B modifié, mis aux voix, est adopté.

Art. 8 septies

M. le Président de la commission – Je voudrais livrer à M. le ministre un cas d'école. La Celle-Saint-Cloud, dans les Hauts-de-Seine, possède un territoire contraint où les terrains constructibles sont rares. Sur 2 500 logements construits par la Société immobilière d'économie mixte de la ville de Paris, 1 500 sont des logements sociaux non conventionnés et, à ce titre, non répertoriés comme tels. La commune doit donc payer 200 000 euros par an d'astreinte parce qu'elle ne remplit pas son quota de logements sociaux, et cela parce que la mairie de Paris refuse de conventionner ces logements. Il faudra bien trouver une solution car le maire ne sait que faire.

M. le Ministre – De tels cas particuliers seront précisément examinés par les commissions départementales, voire la commission nationale.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 94 vise à supprimer les alinéas 2 à 13. En effet, les aménagements qu'ils apportent à la loi SRU conduisent à réduire le montant de la contribution de solidarité due par les communes qui ne respectent pas les objectifs de l'article 55.

L'amendement 94, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Philippe Pemezec - L'amendement 201 de M. Balkany vise à comptabiliser dans le quota de 20 % les logements intermédiaires, qui font cruellement défaut notamment en Île-de-France, ce qui pénalise les classes moyennes dont les revenus sont trop élevés pour qu'elles puissent prétendre à un logement social et trop faibles pour se loger dans le privé.

M. le Rapporteur – Avis défavorable. Nous nous sommes engagés à ne pas modifier la définition du logement social retenue à l'article 55 de la loi SRU.

M. le Ministre – Même avis.

Mme Annick Lepetit - Très bien !

L'amendement 201, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Philippe Pomezec – La gauche doit aujourd'hui s'amuser de voir combien la droite est à sa remorque idéologique ! Peut-être aura-t-on un jour le courage de toucher à l'article 55 de la loi SRU, du moins je l'espère (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste*). Il ne me gêne nullement de parler de ce sujet, ayant dans ma commune déjà 50 % de logements sociaux et m'appêtant à en construire 250 de plus.

L'amendement 202 vise à ce que les résidences pour personnes âgées, hébergeant des personnes très défavorisées, soient elles aussi comptabilisées dans le quota de 20 %.

M. le Rapporteur – Avis défavorable pour les mêmes raisons.

M. le Ministre – Même avis. Les résidences conventionnées sont comptabilisées, mais elles le sont du fait de ce conventionnement, pas parce qu'elles accueillent des personnes âgées.

L'amendement 202, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet – L'amendement 98 vise à affecter des coefficients différents les PLUS, les PLAI et les PLS, de façon qu'il en soit tenu compte de manière différente dans l'inventaire des logements sociaux. L'amendement 99 est de repli.

M. Francis Vercamer - L'amendement 222 rectifié est identique au 99.

M. le Rapporteur – Avis défavorable.

M. le Ministre – Même avis. L'amendement sur l'accession sociale adopté tout à l'heure fait bien plus qu'affecter un coefficient plus élevé aux PLAI et aux PLUS, puisqu'il permet d'en financer 20 000 par an dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

L'amendement 98, mis aux voix, n'est pas adopté, non plus que les amendements 99 et 222 rectifié.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 97 est défendu.

L'amendement 97, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 96 est défendu.

L'amendement 96, repoussé par la commission et par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 155, identique au 280 de M. Saddier, permettrait aux communes de déduire de la pénalité, qu'elles doivent payer si elles ne respectent pas le quota de 20 %, les sommes engagées pour la création d'aires d'accueil permanentes de gens du voyage

Les amendements 155 et 280, acceptés par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, sont adoptés.

M. le Président - À l'unanimité.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 89 est défendu.

L'amendement 89, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 87 est défendu.

L'amendement 87, repoussé par la commission et par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 232 de M. Braouezec est défendu.

L'amendement 232, repoussé par la commission et par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. Serge Poignant - L'amendement 319 vise à tenir compte de la situation des communes qui se sont regroupées dans une structure intercommunale dotée d'un PLH, afin d'être cohérent avec le reste de l'article L. 302-8 du code de la construction.

L'amendement 319, accepté par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 95 vise à supprimer les alinéas 30 à 40. Le travail des commissions qu'il est prévu de créer dans chaque département pour examiner les difficultés rencontrées par les communes n'ayant pas respecté leur engagement triennal risque d'être bien laborieux, aléatoire et inutile. Le préfet dispose déjà, dans le cadre de la loi SRU, d'un pouvoir d'appréciation suffisant sur les motifs de l'insuffisance de réalisation de logements sociaux.

M. le Rapporteur – Avis défavorable.

M. le Ministre – Avis d'autant plus défavorable que ces commissions sont un gage supplémentaire de transparence. Elles ne créent pas une situation nouvelle, mais rendent publics les éléments de la situation existante.

L'amendement 95, mis aux voix, n'est pas adopté.

L'article 8 septies modifié, mis aux voix, est adopté.

après l'Art. 8 septies

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Les amendements 93 et 90 sont défendus.

L'amendement 93, repoussé par la commission et par le Gouvernement, n'est pas adopté, non plus que l'amendement 90.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 234 de M. Braouezec est défendu.

L'amendement 234, repoussé par la commission et par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. Francis Vercamer - L'amendement 253 est défendu.

L'amendement 253, repoussé par la commission et par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Les amendements 88, 91 et 92 sont défendus.

Les amendements 88, 91 et 92, repoussés par la commission et par le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.

Art. 8 undecies

L'article 8 undecies, mis aux voix, est adopté.

après l'Art. 8 undecies

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Les amendements 195 et 100 sont défendus.

Les amendements 195 et 100, repoussés par la commission et par le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.

La séance est levée à 19 heures 30.

Prochaine séance, mardi 6 juin, à 9 heures 30.