[La séance est ouverte à quinze heures.](#)

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (suite)

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

APRÈS L'ART. 8 SEXIES (suite)

M. Patrick Braouezec - La question du logement est essentielle, notamment en Île-de-France. Le Président de la République lui-même a, lors d'une allocution télévisée, exprimé sa préoccupation à ce sujet, déplorant qu'un tiers des communes environ ne se plie pas aux obligations posées dans la loi SRU. De fait, la politique du logement doit d'abord être menée en fonction des besoins de la collectivité, plutôt qu'en fonction des préoccupations urbanistiques des élus. En conséquence, la loi doit mettre ceux-ci en situation de respecter le cadre législatif fixé il y a cinq ans. Comment peut-on concevoir une politique d'aménagement urbain sans prendre en compte le fait que les revenus de la majorité des demandeurs de logement sont largement en dessous des plafonds de ressources, que près de 50 % des ménages ne sont pas imposables au titre de l'impôt sur le revenu et que le salaire moyen se situe dans notre pays aux alentours de 1 600 euros mensuels ? La situation est de plus en plus insoutenable. En Île-de-France, où vit 20 % de la population nationale, on ne construit aujourd'hui que 10 % des logements de l'ensemble du pays. C'est aussi dans cette région que se concentrent la plupart des communes se refusant encore à respecter la loi SRU. Ces villes, certes, ont parfois du mal à trouver des espaces disponibles pour construire des logements sociaux mais, le plus souvent, la réalisation de telles constructions n'entre pas dans leurs priorités. L'amendement 657 vise donc à accroître sensiblement la pénalité encourue par les communes qui ne respectent pas l'article 55.

M. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques - Avis défavorable.

M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement - Même avis. Je rappelle que le Gouvernement, conformément à la loi, a fait établir des constats de carence. Il apparaît que la très grande majorité des collectivités ont fait des efforts. Pour les autres, nous avons doublé la pénalité, comme la loi nous y autorise. Le Gouvernement, pour le reste, a clairement pris position hier : à l'exception de l'aide à l'accession très sociale à la propriété, il sera défavorable à tous les amendements visant à modifier sensiblement la loi SRU, d'où qu'ils viennent.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'article 55 de la loi SRU a été conçu comme une réponse aux difficultés rencontrées par les demandeurs de logement, notamment les plus démunis. Il supposait bien entendu une collaboration active de l'ensemble des communes. J'ajoute que la nature des sanctions ne doit en aucune manière limiter l'efficacité d'une telle mesure. Or, nous savons que des villes qui pourraient fort bien engager des constructions de logement social préfèrent payer l'amende. Même, elles y trouvent avantage, compte tenu du coût des constructions et des nouveaux équipements publics nécessaires, mais aussi du manque à gagner dû à la perte à une partie de la taxe foncière sur les propriétés bâties. La question du caractère incitatif et contraignant de l'amende se posant toujours, nous soutiendrons l'amendement 657.

M. Jean-Christophe Lagarde - Si l'objectif de cet amendement est louable, je crains que le moyen proposé ne soit pas le bon. Nous savons en effet que ceux qui habitent dans des ghettos de riches sont prêts à payer pour rester entre eux. Si les difficultés ne sont pas justement réparties, l'insertion sociale, dont dépend la solution de nombreux problèmes urbains, ne sera pas satisfaisante. J'ajoute que le principe selon lequel le fait de payer donnerait le droit de ne pas respecter la loi me choque. J'aurai l'occasion, dans quelques instants, de proposer une méthode différente.

M. Patrick Braouezec - Je souhaiterais intervenir à nouveau.

M. le Président - Je vous redonne la parole parce nous sommes en début de séance, mais je rappelle qu'il nous reste à examiner plus de deux cents amendements et que la discussion de ce texte doit être achevée cette nuit. Concernant les prises de parole, je m'en tiendrai donc strictement au Règlement par la suite.

M. Patrick Braouezec - J'entends bien l'argument de M. Lagarde, mais je ne suis pas convaincu. Nous savons en effet qu'un certain nombre de villes refusent de construire des logements sociaux. Si l'on veut répondre aux besoins, qui sont immenses, il faudra pourtant bien réaliser ces logements. Si nous proposons de quintupler l'amende, c'est qu'il existe un fonds permettant de reverser ces sommes aux villes qui, elles, construisent et se dotent d'équipements, et qui ont besoin de cet argent. Ces « subventions » indirectes me semblent justifiées, d'autant que je doute que d'autres contraintes légales puissent voir le jour.

[L'amendement 657, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Patrick Braouezec - La sanction financière imposée aux communes ne respectant pas le seuil des 20% est certes indispensable, mais elle est insuffisante à notre avis pour briser la mauvaise volonté de certains maires délinquants. Ce prélèvement n'en est pas moins justifié, d'abord parce qu'il est généralement opéré sur des communes habitées par une population aisée, mais aussi en raison de l'utilisation qui en est faite : il est en effet reversé à une structure intercommunale qui l'affecte au financement d'autres projets de construction. Il ne serait donc pas inutile, comme nous le proposons dans notre amendement 423, de le majorer de 10 % à compter de la deuxième année où il est opéré et de 25 % à compter de la quatrième, si l'insuffisance de logements sociaux persiste.

M. le Rapporteur - Avis défavorable.

M. le Ministre - Nous avons donné une base légale à la pratique qui consiste pour les collectivités à imposer un quota de 20% de logements sociaux dans les programmes neufs. Il leur appartient maintenant de définir les meilleures modalités pour atteindre les objectifs fixés, étant entendu que l'article 55 de la loi SRU est maintenu dans son intégralité.

M. François Brottes - Nous avons déposé un amendement tendant à proposer des dispositions analogues qui n'a pas eu l'heur, lui, de franchir le cap de l'article 40. Nous soutenons donc celui de nos collègues communistes.

Dès lors que vous avez élargi la définition du logement social, puisque, que vous le vouliez ou non, l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation a bel et bien été modifié, durcir les sanctions à l'encontre des communes qui ne respectent pas leurs obligations serait vraiment la moindre des choses. Saisissez l'occasion que vous vous offrons de vous rattraper après ce que vous avez fait adopter hier soir !

[L'amendement 423, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

Mme Annick Lepetit - Nous avons dit hier soir combien il importait de maintenir l'esprit premier de l'article 55 de la loi SRU. Afin d'en renforcer le caractère effectif, nous proposons, par notre amendement 441, que, dans les communes ne respectant le quota des 20%, les projets de construction ou de réhabilitation d'immeubles comptant plus de 19 logements ne soient autorisés que s'ils comportent au moins 20 % de logements sociaux. Certains maires, dont celui de Paris, pratiquent d'ailleurs déjà ainsi. Si les députés UMP de Paris étaient ici présents aujourd'hui, ils ne manqueraient sans doute pas d'approuver mes propos même si, au Conseil de Paris, ils s'opposent systématiquement à tout projet de création de logements sociaux dans leur arrondissement ou leur circonscription !

M. le Rapporteur - Ma réponse vaudra pour tous les amendements tendant à instaurer des sanctions graduées à l'encontre des communes ne respectant pas les quotas. Alors que vous croyez, vous, aux vertus de la sanction, nous croyons, nous, à celles de l'incitation...

M. Patrick Braouezec - Cela n'a donné aucun résultat.

M. le Rapporteur - Ce n'est pas en infligeant des pénalités financières ou en imposant des contraintes supplémentaires aux communes concernées qu'on les amènera à construire des logements sociaux si elles n'en veulent pas. Avis défavorable donc.

M. le Ministre - Même avis.

M. Jean-Christophe Lagarde - Cet amendement me paraît de simple bon sens. Il ne convient pas en effet d'œuvrer à la diffusion du logement social au seul niveau de la commune, mais aussi au niveau du quartier. Les immeubles haussmanniens de Paris garantissaient à l'origine la mixité sociale - bien sûr, il n'en est plus de même aujourd'hui. Si l'on en est arrivé à la situation actuelle dans certaines de nos banlieues, c'est bien parce que l'on a, au contraire, parké les uns d'un côté, les autres de l'autre. C'est le mélange des populations, le fait que des personnes de catégories sociales différentes puissent se croiser dans une cage d'escalier, qui donnent aux plus modestes envie de prendre l'ascenseur social.

Bien que je sois d'une manière générale plus favorable à l'incitation qu'à la sanction, en l'espèce, force étant de constater que la loi n'est pas respectée, je soutiens cet amendement. Le repousser, ce serait accepter que les maires qui ne veulent pas ou ne peuvent pas construire de logements sociaux puissent persister dans leur attitude. Regardons la réalité en face. Sinon se reproduiront nécessairement des émeutes, sporadiques ou généralisées, comme celles que nos banlieues viennent de connaître, qui font réfléchir durant quelques jours mais sont aussi vite oubliées, une fois le calme revenu. Que tous les nouveaux programmes comportent au moins 20 % de logements sociaux éviterait aussi les erreurs d'urbanisme des années 60 et 70 où l'on a construit des quartiers entièrement fermés sur eux-mêmes, véritables prisons dont les habitants n'ont aujourd'hui d'autre horizon que les murs des tours et des barres... Il faut avoir le courage de proposer autre chose, même si certains ont fait leurs choux gras de ces grands ensembles.

M. François Brottes - Monsieur le rapporteur, vous ne pouvez pas à la fois vanter les mérites de la mixité sociale et refuser toutes les propositions qui permettraient de l'assurer effectivement. Cet amendement, qui présente l'avantage de n'avoir aucun coût pour la collectivité, rendrait service à tous les maires, y compris de la majorité. Dans ma commune, nous avons depuis longtemps institué cette obligation de respecter un quota de logements sociaux dans les zones à lotir. Si cette obligation n'est pas étendue, nous continuerons à déplorer de ne pas disposer d'outils financiers et juridiques pour créer des logements sociaux.

M. le Président - Bien que j'aie annoncé tout à l'heure mon intention de limiter le nombre d'orateurs s'exprimant sur chaque amendement, en ne donnant la parole qu'à un orateur contre comme en dispose notre Règlement, je vais faire une exception en donnant ici la parole à un second orateur.

Mme Martine Billard - Votre application du principe selon lequel mieux vaudrait inciter que contraindre est décidément à géométrie variable ! Même si mon point de vue diverge souvent du sien, je suis ici d'accord avec notre collègue Lagarde. Après cinq ans d'application de la loi SRU, il est clair que certaines communes refusent délibérément de construire des logements sociaux. Or, pendant ce temps, nos concitoyens, étranglés par la hausse des loyers alors que leurs salaires stagnent, ne peuvent plus se loger dans le secteur privé. Il importe de tirer rapidement les conséquences de cette situation et de nous doter des moyens de garantir une certaine mixité sociale. Si dans quelques années, le retard a été rattrapé, il sera toujours temps alors de les supprimer. Mais ils sont aujourd'hui d'autant plus nécessaires que la définition du logement social a été élargie, et que pourront même être désormais comptabilisés dans le quota des 20 % les projets ayant fait l'objet d'un simple financement, sans que leur réalisation ait nécessairement commencé sur le terrain. Ayant été échaudés à plusieurs reprises, par exemple sur l'ISF, lequel n'a pas été supprimé mais simplement vidé de sa substance...

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire - Mais non !

Mme Martine Billard - ...permettez-nous d'être méfiants. L'imagination des députés UMP était hier débordante pour remettre en cause la loi SRU. Nous avons donc toutes raisons d'être inquiets pour l'avenir. À vouloir toujours tout assouplir, vous prenez le risque de faire disparaître toute règle. On l'a bien vu avec le contrat de travail... En matière de logement social, j'en suis d'accord avec notre collègue de l'UDF, il nous faut prendre aujourd'hui nos responsabilités.

M. le Président - J'informe l'Assemblée que je suis saisi par le groupe socialiste d'une demande de scrutin public sur l'amendement 441.

M. Michel Piron - Si la politique de l'habitat était entièrement contenue dans une théorie, je soutiendrais cet amendement. Mais nous devons aussi considérer la pratique. Poser une règle uniforme pour la totalité des territoires concernés, c'est considérer que tous présentent le même dosage entre logements privés, logements locatifs et logements locatifs sociaux. En réalité, un maire peut avoir besoin de renforcer le parc de logements sociaux, ou de conforter la mixité par l'accession à la propriété ou encore de créer cette mixité dont le bon dosage relève de la connaissance du terrain.

J'estime que ce projet respecte l'équilibre entre incitation et coercition : il prévoit des pénalités - qu'il aggrave pour certaines - mais n'est pas non plus dans le tout répressif, au nom de la diversité des réalités locales et de la responsabilité des élus.

M. Patrick Braouezec - De l'irresponsabilité des élus !

[À la majorité de 21 voix contre 10 sur 31 votants et 31 suffrages exprimés, l'amendement 441 n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonec - L'amendement 442 est un amendement de repli.

L'article 55 de la loi SRU comporte d'autres sanctions que la seule amende : au terme de la période triennale, le préfet peut ainsi adresser une injonction au maire, puis saisir un organisme de logement social. De fait, tout le monde constate que la seule sanction pécuniaire n'a pas fait évoluer certaines communes, qui affichent publiquement leur intention de ne pas se soumettre à la loi. Comme l'a dit M. Braouezec, il est irresponsable pour un élu, chargé d'un mandat public, de revendiquer le non-respect de la loi : quel message pour les 1,3 million de demandeurs de logement social ! A ce propos, Monsieur le ministre, il conviendra de mesurer, à la fin de cette législature, l'évolution du nombre de ces demandeurs de logement et s'il a augmenté, se poser la question de la pertinence des politiques que vous avez conduites. Il est en tout cas certain que l'on ne réglera pas le problème en intégrant dans un quota l'accession sociale à la propriété, de la même manière que l'on n'a rien résolu en forçant les organismes HLM à vendre leurs logements ou en invitant les maires à démolir sans avoir auparavant construit. Ces démarches ne peuvent contribuer à élargir l'offre, elles ne peuvent amener qu'un recul.

Une contrainte effective est indispensable pour les villes dont les maires ne se plient pas aux obligations de la loi. Nombre d'élus locaux cultivent la mixité dans la construction : il est en effet possible de prévoir des cages d'escalier gérées par un bailleur social, des cages d'escalier en loyer intermédiaire, des cages d'escalier en location libre. D'autres, par position politique ne veulent pas utiliser de tels outils : il faut les y obliger.

M. Jean-Christophe Lagarde - Je ne peux pas vous laisser dire que les opérations de démolition-reconstruction ne sont pas une avancée ! Lorsque l'on gère un patrimoine qui n'a pas été entretenu, elles contribuent à rendre l'offre acceptable : elles ne l'élargissent pas, mais elles réduisent la pression. Ma ville est urbanisée à 99,5 % : j'ai donc besoin de ces opérations à tiroirs, sans quoi je suis contraint de laisser vivre des populations dans des logements insalubres, qui plus est, publics ! Nous ne pouvons pas donner l'impression d'être à la fois bailleurs sociaux et marchands de sommeil !

Je ne voterai pas l'amendement 442 car le seuil de neuf logements n'est pas suffisamment élevé pour permettre une répartition correcte des coûts. Je regrette en revanche que l'Assemblée n'ait pas pris la voie tracée par l'amendement 441, qui n'avait pas cet inconvénient, et de ne pas avoir entendu l'avis du Gouvernement à ce sujet. C'était une belle occasion, j'espère que le Sénat la saisira.

[L'amendement 442, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Patrick Braouezec - L'amendement 120 rectifié vise à inciter les élus qui font un effort de construction à ne pas se limiter aux constructions de type PLS. De fait, certaines collectivités territoriales engagées dans des PLH peuvent faire varier les constructions. Confrontées à l'exigence sociale, elles tirent parti de l'existence des PLS. Or ces démarches sont éloignées des principes de

solidarité urbaine puisque les loyers, déduction faite de l'APL, demeurent trop élevés pour les familles aux revenus modestes.

L'aide à la construction doit se fonder sur des principes unifiés et l'effort doit donc être orienté le plus précisément possible en direction d'autres types de financement, assis sur des principes tels que la TVA à taux réduit, le financement à 20 % au moins par subvention, la bonification des prêts. On réduirait ainsi en aval le montant des loyers et le recours à la solvabilisation par les aides à la personne. Le promoteur de la loi en faveur des aides à la personne, M. Raymond Barre, a d'ailleurs reconnu que ce choix n'était pas le meilleur et l'abandon des aides à la pierre n'a pas donné, en effet, loin s'en faut, les résultats escomptés.

M. le Rapporteur - Tous les types de logements sociaux ont leur utilité. Avis défavorable.

M. le Ministre - Même position. La crise du logement, je le répète, est une crise de tous les types de logement, puisque de 400 000 constructions, dont 90 000 de logements sociaux, on était passé il y a quelques années à 270 000 constructions, dont 42 000 de logements sociaux. Il est vrai qu'il n'est pas toujours facile pour un maire de construire plutôt que d'aménager, de réaliser une coulée verte, de privilégier ceux qui résident déjà dans la commune, même si, aujourd'hui, les logements sociaux sont de même qualité que ceux dits résidentiels.

Ce que nous avons essayé de faire depuis quatre ans, c'est de remettre en route toute la chaîne du logement : nous avons doublé les financements pour le logement social, augmenté de 75 % les crédits pour tous les autres, doublé aussi les crédits pour le logement d'urgence. Aujourd'hui, ce projet a vocation à tripler les logements sociaux, que vous avez abandonnés, il faut le dire, car j'en ai un peu assez des leçons de morale. Il est plus facile d'en donner que de construire ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*) L'objectif de ce texte qui vous dérange, donc, est de continuer à débloquent l'ensemble des dispositifs. Pour cela, nous rendons plus intéressant pour les maires d'étendre les zones constructibles, nous compensons intégralement l'exonération de taxe sur le foncier bâti pour la commune, nous permettons de moduler la taxe locale d'équipement, et de partager la plus-value avec les propriétaires en cas d'extension des zones constructibles, nous utilisons la TVA à taux réduit pour les logements sociaux et très sociaux dans les zones de rénovation urbaine.

S'agissant des 20 %, j'y suis favorable, car c'est dans bien des cas une manière plus intelligente de construire. Ce texte donne d'ailleurs une base légale à ce que certains faisaient déjà depuis vingt ans dans le cadre d'un POS ou d'un PLU. Mais la vraie question est celle de l'équilibre de cette chaîne globale qu'est le logement. On ne peut mettre constamment en avant le parcours résidentiel et ne s'intéresser qu'à un segment de l'offre. Il faut donc veiller à ne pas bloquer des programmes en cours. Dans un premier temps, le ministère souhaitait plutôt procéder de façon identique sur l'ensemble du territoire national, à l'exception des zones où il y avait déjà 35 % à 40 % de logements sociaux.

M. François Brottes - Allez-y !

M. le Ministre - Si l'on a préféré finalement laisser la liberté aux maires, c'est pour ne pas déséquilibrer des opérations en cours, au risque de faire des dégâts et M. Lagarde avait raison à ce sujet. Pour me résumer, donc, notre objectif est de tripler le nombre de logements sociaux. Nous avons au moins à notre crédit de l'avoir doublé. Tout le monde ne peut pas en dire autant.

M. Patrick Braouezec - Monsieur le ministre, ne caricaturez pas notre position. Personne ici n'a nié que la crise du logement soit globale. Si nous insistons sur le logement social, c'est que la crise y est plus aiguë. Or en Île-de-France, le premier accès au logement, pour les jeunes notamment, passe obligatoirement par le logement social et, j'y insiste, pas le logement social de type PLS. Et l'on voit bien que la décohabitation des jeunes est de plus en plus tardive.

En second lieu, ne nous reprochez pas d'avoir changé de discours : même sous une autre majorité, nous avons toujours insisté sur la nécessité de construire des logements sociaux, et j'ai toujours critiqué les budgets qui ne le permettaient pas.

Vous dites aussi que le logement social est désormais de qualité, ce qui contredit le propos de M. Lagarde sur les tours et les barres.

M. Jean-Christophe Lagarde - Je parlais des années 1960 et 1970.

M. Patrick Braouezec - Il y a plus de vingt ans que nous construisons du logement social de qualité. Mais nous l'avons tellement déprécié qu'aujourd'hui un certain nombre de maires n'en veulent pas car il est pour eux synonyme de pauvreté et de difficultés sociales. Or ce n'est pas vrai, et nous en avons besoin. C'est pourquoi, dans la chaîne du logement, nous insistons sur le social et, dans le logement social, nous distinguons entre le PLS et les autres catégories, parce que l'effort doit porter davantage sur les PLAI et les PLUS.

M. le Ministre - J'ai moi-même, au début de la discussion, mis en garde contre toute confusion, et rappelé que le logement social était un logement aidé en sorte qu'il soit aussi beau que les autres. Aussi ne confondons pas le logement social et le résultat de certaines erreurs d'urbanisme.

M. Patrick Braouezec - Qui ne touchent pas que le logement social !

M. le Ministre - Certes. Mais je ne jette l'anathème à personne. Je constate simplement qu'elles nécessitent maintenant des programmes lourds de rénovation urbaine.

Mais cela m'agace un peu lorsqu'on isole le logement social quand on évoque la crise du logement. En fait, la réduction de l'offre a été aussi forte sur tous les segments et ne concerne donc pas seulement le logement conventionné.

Que sur vos bancs vous ayez toujours défendu la même position, je n'en doute pas. Mais force est de constater que l'année noire pour le PLAI a été 2002, avec 5 188 PLAI financés sur tout le territoire, y compris l'outre-mer !

M. Patrick Braouezec - Pour 2002, la responsabilité est partagée.

M. le Ministre - Peut-être, mais en fait, je me trompais : la véritable année noire a été 2000, avec 5 009 PLAI, tandis que nous en faisons 8 000 cette année.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'année noire, c'est 2003.

M. le Ministre - Aussi, je trouve insupportable certains propos alors que nous nous battons tous ensemble...

Mme Annick Lepetit et M. Patrick Braouezec - Non, pas tous !

M. le Ministre - Par ailleurs, je pourrais vous entendre si nous financions du PLS à la place de PLAI, mais ce n'est pas le cas.

M. Jean-Christophe Lagarde - C'est exact.

M. le Ministre - Grâce au plan de cohésion sociale, nous n'avons pas de problème budgétaire, ni pour le PLUS, ni pour le PLAI ou le PLS. La grande difficulté, notamment en Île-de-France, vient de la faiblesse des réserves foncières. C'est pourquoi le plan de cohésion sociale a prévu la création d'établissements publics fonciers à fiscalité propre, et je suis heureux que la négociation sur leur périmètre ait abouti. En outre, l'État met massivement à disposition les terrains qu'il possède ou ceux des établissements publics dont il a la tutelle pour construire des logements sociaux. Je vous invite d'ailleurs à me suivre, fin janvier, depuis Satory, par le nord et l'est de la région parisienne, jusqu'en Essonne, pour en faire le tour.

M. Patrick Braouezec - A l'ouest aussi ?

M. le Ministre - Il y en a beaucoup dans l'ouest également. J'ai aussi demandé et obtenu que 50% des logements sociaux qui seront construits sur le terrain des Batignolles, dans le XVII^e arrondissement, soient destinés aux jeunes travailleurs

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Nous sommes entre gens de bonne volonté, et nul ne conteste la vôtre. Mais la question est : comment fait-on ? Je suis tout à fait d'accord pour reconnaître que, de M. Gayssot et M. Besson à Mme Lienemann, il y a eu des insuffisances et des effets indésirables. Un problème, c'est que tout nouveau dispositif met trois ans à se traduire dans les faits - disons deux ans pour ceux qui ont déjà le terrain, cinq à six ans pour ceux qui se heurtent à des contentieux sur le permis de construire.

Nous aimerions connaître votre stratégie. D'après les chiffres de votre ministère, les années noires du PLAI sont 2000 et 2003, et l'on est passé de 5 900 en 2000 à 7 600 en 2005.

M. le Ministre - 10 000 en 2006 !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Cela représente 5 % de l'engagement financier de l'État. Nous considérons que ce n'est pas assez pour satisfaire une demande croissante. Dans une commune comme la mienne, où plus de 70 % des demandeurs de logements ne pourront jamais accéder aux PLS, il faudrait renforcer l'accompagnement des PLAI.

[L'amendement 120 rectifié, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Patrick Braouezec - L'amendement 658 est défendu.

[L'amendement 658, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

Mme Martine Billard - Mon amendement 253 tend à imposer aux conseils municipaux, dans un délai d'un an à compter du vote de la loi, de délimiter les emplacements nécessaires à la réalisation d'au moins la moitié des logements sociaux qu'il faut construire pour atteindre l'objectif des 20 %. Ainsi les communes récalcitrantes ne pourraient pas nous dire à nouveau dans quelques années qu'elles n'ont pas trouvé de disponibilités foncières pour cela, alors qu'elles en avaient pour accorder d'autres types de permis de construire...

M. le Rapporteur - Avis défavorable.

M. le Ministre - Encore un fois, ne compliquons pas le système, ce qui ne pourrait que retarder les constructions, de même que la combinaison des textes Gayssot et Chevènement a contribué à la crise du logement : avis défavorable.

[L'amendement 253, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 325 rectifié tend à obliger les acquéreurs d'immeubles et de terrains issus du domaine privé de l'État à y réaliser les logements locatifs sociaux. En effet des acquéreurs sont trop souvent des opérateurs privés car ils ont des capacités financières supérieures à celles des organismes de logement social. Nous proposons que, dans les communes soumises à l'article 55, au moins 50 % de la surface soit affectée au logement social, cette proportion étant ramenée à 20 % dans les autres.

De plus, nous proposons que, pour cette construction de logements sociaux, le prix de cession ne puisse excéder la valeur foncière de référence pour le financement du logement locatif social, ce qui permettrait d'assurer l'équilibre financier des opérations.

Mme Martine Billard - Mon amendement 248 rectifié dispose que, dans les communes qui ne répondent pas aux obligations de l'article L. 302-5, lorsque l'État procède à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé en vue de les transformer en logements, l'acheteur a l'obligation d'y réaliser des

programmes de logements sociaux. Cela me paraîtrait particulièrement nécessaire à Paris, où les disponibilités foncières sont limitées. Je regrette d'ailleurs que tous ceux qui nous donnent des leçons sur la construction de logements sociaux à Paris, à commencer par les députés parisiens de la majorité, aient totalement déserté l'hémicycle depuis le début de la discussion des articles...

M. le Rapporteur - Avis défavorable aux deux amendements.

M. le Ministre - De même, ces amendements étant d'autant plus malvenus que jamais l'État n'a fait un tel effort de cession en Île-de-France ! Rien n'empêche par ailleurs la Ville de Paris d'exercer son droit de préemption.

Mme Annick Lepetit - Elle le fait !

[L'amendement 325 rectifié, mis aux voix, n'est pas adopté, non plus que l'amendement 248 rectifié.](#)

M. le Président - J'informe l'Assemblée que je suis saisi de demandes de scrutin public sur l'amendement 149 rectifié de M. Brard et sur l'amendement 440 rectifié du groupe UDF.

M. Jean-Pierre Brard - Je vais évoquer un sujet qui provoque des sentiments contradictoires dans l'esprit de nombre de nos collègues de la majorité. Pour ma part, je considère que tout délit appelle une sanction et je suis même favorable à la tolérance « double zéro » lorsqu'un citoyen titulaire d'un mandat viole la loi républicaine. C'est dire à quel niveau d'exigence se situe notre débat, le Président de la République ayant lui-même appelé au respect de l'article 55 de la loi SRU. L'enjeu pour la collectivité, c'est de ne pas laisser l'apartheid social qui gangrène nos banlieues gagner encore du terrain, ce qui suppose de combattre la sélection par l'argent et la relégation des moins favorisés. L'objectif de 20 % que fixe la loi est aussi réaliste qu'indispensable. Las, certains de nos collègues, maires et souvent parlementaires - ce qui constitue une circonstance aggravante - s'en exonèrent avec un cynisme effrayant. Il est même des communes où la proportion de logements sociaux a baissé depuis 2000 ! Évidemment, cela a des conséquences sociales dramatiques, pouvant aller jusqu'à ces incendies d'immeubles vétustes qui ont entraîné la mort de dizaines de personnes l'année dernière. Peut-on admettre que des élus donnent l'exemple du non-respect de la règle, voire revendiquent la violation de la loi qu'ils ont parfois eux-mêmes votée ?

En vue de dissuader tous les maires de France de s'engager dans cette voie, notre amendement 149 tend à rendre inéligibles les maires délinquants. Et il n'est pas difficile de savoir qui serait concerné ! Quelques exemples seulement. A La Baule, qui ne compte que 4,75 % de logements sociaux, le maire était tenu, au titre du plan triennal de rattrapage 2001-2004, de réaliser 196 logements : il n'en a construit que 27 ! A Vertou, en Loire-Atlantique, l'objectif était fixé à 180 logements : le maire n'en a livré que 31. Dans l'agglomération bordelaise, dans la commune de plus de 5 000 habitants du Pian Médoc, pour 54 logements attendus, le maire n'a « réussi » à en livrer aucun ! Situation quasi analogue dans la bonne ville de Chamalières, où 5 logements sociaux sont sortis de terre alors que le respect de la loi en imposait 231... (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des députés communistes et républicains*) Et je pourrais citer encore Saint-Didier-Au-Mont-d'Or, dans le Rhône, Cesson en Seine-et-Marne ou Le Mesnil-Saint-Denis, dans les Yvelines...

Mme Nadine Morano - Assez !

M. le Président - Monsieur Brard, l'Assemblée est éclairée...

M. Jean-Pierre Brard - Mais ce tour de France est très utile ! Pour vous être agréable, je vais cependant abrégé car j'ai gardé le meilleur pour la fin. Dans la ville de Neuilly-sur-Seine, dont chacun connaît le maire ou plutôt celui qui, à la mairie, joue le rôle de la statue du Commandeur, - et qui est aussi « ministre de tout » -, 814 logements devaient être construits au titre du plan triennal de rattrapage, cette commune de 60 000 habitants ne disposant que de 1,34 % de programmes sociaux : 119 ont été réalisés. Au Raincy, 31 logements sociaux ont été mis à la disposition de la population alors que 141 étaient attendus. Enfin, à Saint-Maur-des-Fossés, le maire - dont j'ai rappelé hier les positions scandaleuses et qui s'est souvent distingué par son extrémisme de droite - a choisi de ne construire que 25 logements sociaux quand la loi exigeait de lui d'en produire 740.

Mes chers collègues, en votre âme et conscience, allez-vous décider qu'un maire - qui souvent vote aussi la loi en tant que parlementaire - peut continuer à violer la loi républicaine en toute impunité, et peut même revendiquer de le faire, cependant que certains de ses administrés peuvent être jetés en prison pour des délits mineurs ?

M. Jean-Christophe Lagarde - Notre amendement 440 rectifié vise aussi à rendre inéligibles les maires qui choisissent de ne pas appliquer la loi, mais il procède d'une inspiration un peu différente de celui de M. Brard et propose d'autres modalités d'application.

Le premier devoir du premier magistrat de la commune, c'est de respecter la loi ! Jean-Pierre Brard a cité ses cibles favorites : je ne le ferai pas car je refuse les mises en cause personnelles, mais comment ignorer que certains de nos collègues - députés maires ou sénateurs maires - sont d'accord pour que la loi s'applique aux autres mais non à eux-mêmes ! Lorsqu'un maire est convaincu de tripatouillage électoral ou de fraude aux marchés publics, tout le monde trouve normal qu'il subisse une sanction exemplaire. Pourquoi en irait-il autrement pour ce qui concerne le respect de la loi SRU, laquelle s'applique à nous comme toutes les autres lois de la République, que cela nous plaise ou non ? Certains semblent considérer que le maire peut, dans ce cas particulier, choisir de ne pas appliquer la loi et qu'il faut bien l'admettre car il serait malvenu d'exercer une trop forte contrainte... Nous refusons cette conception. Bien entendu, il ne s'agit pas d'obliger les maires à passer en quelques semaines de 4 % à 20 % de logements sociaux, mais de rendre inéligibles ceux qui refusent tout effort de solidarité en disant : « Du logement social, chez moi, je n'en ferai jamais ! »

Au reste, l'effet dissuasif d'une telle sanction serait de nature à libérer les maires de la pression populaire qui les rend parfois otages de leur population. Dans certaines communes, la population est majoritairement favorable à la constitution d'une sorte de ghetto pour riches, la mixité sociale faisant peur. Si la loi trouve à s'appliquer dans toute sa rigueur, la question ne sera plus de savoir si l'on souhaite faire du logement social mais comment s'y prendre pour en faire ! En tant qu'élu de la Seine-Saint-Denis - et je pense que, sur ce point, nous pouvons nous retrouver avec MM. Brard et Braouezec -, je veux vous dire du fond du cœur que je n'accepte pas le refus systématique de certains de participer à l'effort de solidarité nationale. J'ai extrêmement mal vécu les événements d'octobre et novembre derniers et j'en tire une leçon. Si vous voulez que la République tienne le coup, que les Français continuent à vivre ensemble, que l'on ne brûle pas ailleurs des édifices publics, des maisons ou des voitures, il faut accepter de rétablir de bonnes conditions de vie et d'intégration, afin de rendre l'espoir à chacun.

Un gamin de 15 ans qui vous dit qu'il n'a pas de rêve, c'est une bombe pour la société, pour des terroristes, des émeutes, des partis politiques. Si un tel enfant se retrouve un jour manipulé par une puissance politique, ce n'est plus à Montreuil, à Drancy ou à Saint-Denis qu'il brûlera des voitures, mais ailleurs ! Pendant quelques jours, j'ai vu la République disparaître de nos communes, et les divergences que j'ai pu constater au sommet de l'État n'ont rien arrangé ! Je ne veux plus revoir tout cela.

M. Jean-Paul Charié - Personne ne veut le revoir !

M. Jean-Christophe Lagarde - Donnez-vous les moyens de prévenir de tels événements, et n'acceptez plus que des gens revendiquent ouvertement qu'il existe des quartiers pour les pauvres et d'autres où ils ne seraient pas acceptés.

M. Jean-Paul Charié - On n'a jamais soutenu cela !

M. Jean-Christophe Lagarde - C'est pourtant ce qui se produit, et certains de nos collègues l'acceptent. Si l'on ne se donne pas les moyens d'y mettre fin, y compris par la contrainte, la République sera un jour en danger.

M. Jean-Paul Charié - Quel amalgame !

M. Jean-Christophe Lagarde - C'est facile de dormir la nuit dans des quartiers où il ne se passe jamais rien, mais croyez-moi, de tels événements se produisent chaque nuit dans un des quartiers de

nos communes ! Et les Français de découvrir avec surprise qu'on brûlait 3 000 voitures par an, et comme par hasard, toujours dans les mêmes quartiers !

M. le Président de la commission - On vous remercie, Monsieur Lagarde.

M. Jean-Paul Charié - Un peu d'humilité !

M. Jean-Christophe Lagarde - J'en ai suffisamment, moi qui ai passé des nuits à me demander comment nous en sortir !

Un jour, sur un plateau de télévision, un preneur de son m'a demandé pourquoi les jeunes brûlaient des voitures chez nous et pas dans le XVI^e arrondissement. C'est qu'ils n'ont aucune conscience politique : agissons avant qu'ils n'en aient une, sinon cet hémicycle n'aura peut-être plus beaucoup de sens dans notre pays !

M. le Rapporteur - Avis défavorable à ces deux amendements. Monsieur Brard, il est choquant, voire indécent, que vous mettiez au banc des accusés des maires, et les qualifiez de délinquants, sous prétexte qu'ils n'auraient pas atteint immédiatement un quota de logements sociaux.

M. Patrick Braouezec - Il n'a jamais dit cela.

Mme Nadine Morano - Si !

M. le Rapporteur - Ne vous êtes-vous jamais dit que ces maires étaient peut-être confrontés à des contraintes liées au terrain, à des procédures longues et compliquées qui les empêchent de se mettre immédiatement en conformité avec la loi ? En revanche, je suis d'accord pour sanctionner ceux qui refuseraient délibérément d'appliquer la loi.

M. Patrick Braouezec - Il y en a qui le revendiquent devant les caméras !

M. le Rapporteur - Faut-il pour autant aller jusqu'à l'inéligibilité ? La commission ne le pense pas, mais peut-être pourrions-nous décider d'aggraver la sanction financière à laquelle ces maires seraient exposés.

M. Patrick Braouezec - Mais vous l'avez refusé tout à l'heure !

M. le Ministre - J'ai bien entendu M. Brard, qui était dans son rôle. A ce propos, s'il est exact que la ville de Pavillon-sous-Bois n'était pas communiste, elle était socialiste jusqu'en 1995, et l'avait été sans interruption pendant quarante ans. Nous ne sommes propriétaires de rien : nous ne sommes pas les serviteurs provisoires d'une ville.

M. Jean-Pierre Brard - Où est le problème ?

M. le Ministre - Je voulais simplement vous montrer l'importance que j'attache à vos propos et le fait qu'il vous arrive quand vous parlez des uns et des autres de vous tromper.

M. Jean-Pierre Brard - Pas du tout, cette ville n'était effectivement pas communiste.

M. le Ministre - Par ailleurs, c'est moi qui ai déclenché les constats de carence, le 23 août, et ce ne fut pas si simple, car il a fallu être très attentif à chaque situation. Je peux vous citer des exemples de maires, toutes sensibilités confondues, qui ont des programmes de logements sociaux, et ont rencontré de véritables problèmes, qu'il s'agisse des procédures, des recours, des terrains. Ces maires de bonne foi ne sont pas aujourd'hui en conformité avec la loi, mais ils le seront dans les semestres ou les années qui viennent. J'ai lu des tas de dossiers où les communes se trouvaient confrontées à des problèmes hydrauliques - ainsi Vaison-la-Romaine - ou encore à des effondrements de mine. Comment osez-vous parler avec un tel dédain de ces maires, sans connaître la réalité du terrain ? Sur ces quelque 740 villes, à peine une centaine de constats de carence seront dressés, car

640 maires se sont mis en mouvement, et certains ont même lancé des programmes très supérieurs à ce qui leur était demandé.

Vous disiez vous-même, Monsieur le Bouillonnet, qu'il peut y avoir des décalages de cinq ou six ans ! Attendre encore trois ans ne me paraît pas déraisonnable avant d'envisager de modifier la sanction financière.

Par ailleurs, Monsieur Lagarde, je comprends que vous ayez besoin de vous exprimer sur une situation que vous avez vécue, mais nous avons lancé le programme national de rénovation urbaine qui est le plus grand programme en matière d'habitat, de logement et de quartier, jamais engagé depuis la reconstruction d'après-guerre. Toutes les collectivités locales susceptibles d'y avoir droit ont postulé pour obtenir un financement. En revanche, les donneurs de leçon d'aujourd'hui sont ceux qui ont voté contre ce programme. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

Mme Nadine Morano - Bravo !

M. le Président - A ce stade de la discussion, je vous informe que nous avançons très lentement, et qu'il faudrait accélérer. Par ailleurs, Monsieur Lagarde, l'article 54, alinéa 3, du Règlement n'ouvre pas droit à explication de vote sur les amendements ; il ne s'agit là que d'une faculté laissée au président. Au rythme où nous allons, je ne pense pas l'utiliser.

M. Michel Piron - Il me semble utile de rappeler le poids des mots, d'autant que des jeunes sont dans les tribunes. L'immense majorité des maires, qui délibèrent avec leurs conseils municipaux, respectent les objectifs de la loi, qui leur donne du temps. Il y en a un très petit nombre, de tous bords - Monsieur Brard, votre promenade géographique était un peu sélective - qui ne jouent pas le jeu, c'est vrai.

M. Patrick Braouezec - Raison de plus pour les sanctionner !

M. Michel Piron - Est-ce une raison pour les traiter de délinquants ? L'usage d'un tel mot ne peut que ravalier l'idée que l'on se fait de la loi, du moins celle que je m'en fais.

Vous avez rappelé, Monsieur le ministre, que les communes qui ne sont pas encore en conformité avec la loi peuvent être confrontées à de multiples problèmes fonciers, sans parler du poids de l'Histoire.

Monsieur Brard, je vous suggère de reprendre votre promenade et de faire le tour des maires, de toutes tendances, qui depuis des années, font de gros efforts, avec leurs conseils municipaux, pour augmenter le nombre de logements sociaux. Je pense notamment à M. Pinte. Pour ma part, j'ai été élu en 1971 maire d'une toute petite commune rurale où il n'existait pas un seul logement social. Aujourd'hui, ma commune comprend plus de 130 logements sociaux. Tenez donc compte d'un certain nombre d'exemples positifs qui revalorisent tout de même le rôle des collectivités locales !

Enfin, Monsieur Lagarde, je n'ai pas beaucoup aimé votre amalgame.

M. Jean-Paul Charié - Très bien !

M. Michel Piron - Certes, nos jeunes ont besoin de rêver, mais à quoi ? A un idéal social ? Oui. Mais votre appel me semble une bien triste réponse. Nous aurions tout à gagner à proposer aux jeunes non seulement des rêves, mais des dispositions raisonnables. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. Jean-Paul Charié - Très bien !

Mme Martine Billard - Je suis un peu surprise : nos collègues du groupe communiste et républicain ou de l'UDF n'ont pas dit qu'il fallait sanctionner immédiatement tous les maires qui n'ont pas atteint le seuil de 20 %. M. le ministre fait état d'une centaine de constats de carence, mais il s'agit de communes où le maire n'a proposé aucun plan de constructions et non de celles où le maire a

commencé à en élaborer un. Il ne s'agit pas non plus de pénaliser des maires qui, élus en 2001, ne sont pas responsables de la politique de leur prédécesseur. C'est d'ailleurs le cas à Paris où les déficits de construction sont aussi dus à certains maires d'arrondissements, comme dans le XV^e arrondissement ou, naguère, dans le II^e, qui ont refusé publiquement de construire des logements sociaux.

Je peux comprendre le point de vue de M. le ministre quant à l'amendement 149 rectifié, mais l'amendement défendu par M. Lagarde est beaucoup plus prudent puisqu'il y est prévu qu'un décret sera pris en Conseil d'État afin de fixer les modalités du contrat d'objectif que les maires devront signer avec le représentant de l'État dans le département pour éviter la sanction. La meilleure manière de renouer la confiance avec les électeurs, c'est de montrer que nous tenons nos engagements. Il est faux, en outre, de prétendre que les maires ne pourraient agir compte tenu de la pression de leur opinion publique. Si c'était le cas, nous n'agirions jamais en faveur des personnes en difficulté, des personnes handicapées ou des personnes âgées ! Il relève de notre responsabilité d'élus d'emporter l'adhésion de nos concitoyens ! Je voterai quant à moi ces deux amendements.

M. Jean-Christophe Lagarde - Je trouve bien triste, Monsieur Piron, de voir des jeunes qui grandissent dans des quartiers...

M. Jean-Paul Charié - On ne va pas recommencer !

M. Jean-Christophe Lagarde - La parole est libre dans cet hémicycle ! Je trouve donc bien triste que des jeunes vivent dans des quartiers sans espoir de les voir changer. Vous avez approuvé M. le Premier ministre lorsqu'il a dit, pendant les événements des banlieues, que l'on trahissait la promesse républicaine. Qu'en est-il maintenant lorsqu'il s'agit de traduire cette promesse dans les actes ? Cessons d'être hypocrites ! Nous savons d'ailleurs fort bien que la société tout entière s'est accommodée de la construction de ces quartiers périphériques afin d'évacuer les plus pauvres. Si l'on se refuse à prendre le taureau par les cornes, nous serons demain confrontés à des jeunes sans rêves, manipulés, et qui seront de véritables bombes. Certains d'entre eux, qui jouent le jeu de la formation, savent qu'ils n'ont malheureusement aucune chance de s'en sortir. J'ai voté le plan de rénovation urbaine et j'ai dit hier à un journaliste qu'il fallait certes continuer à repeindre les cages d'escalier et à mettre en œuvre des actions sociales, mais je lui ai dit également que le vrai tournant de la politique de la ville consiste à modifier la structure même des quartiers, comme ce texte nous y invite d'ailleurs à certains égards.

Mon amendement précise en effet qu'un décret en Conseil d'État fixera les modalités du contrat d'objectif. On ne peut accepter qu'un seul élu considère qu'il faut des quartiers pour les riches et d'autres quartiers pour les pauvres. Nous ne proposons pas forcément une inéligibilité immédiate : il s'agit d'envoyer un signal fort, suite à l'intervention du Président de la République, pour affirmer que les maires doivent respecter la loi. J'ajoute que certains maires sont pris en otage par leurs propres électeurs (*Murmures sur les bancs du groupe socialiste*). La méthode que nous proposons vise à changer la nature même du débat public, et ce serait de bonne politique.

M. le Président de la commission - Passons au vote !

M. Jean-Christophe Lagarde - Avant que ne survienne la sanction, cet amendement permettrait de vérifier si le maire est ou non de bonne volonté et si ce ne sont pas les conditions foncières spécifiques de sa commune qui empêchent la construction de logements sociaux. Seuls ceux qui refusent d'appliquer la loi seraient concernés. Si nous ne votons pas une telle mesure aujourd'hui, nous devons y revenir pour que la République retrouve ses droits, même si l'immense majorité des maires de France, quelle que soit la taille de leur commune, sont par ailleurs conscients de leurs responsabilités.

M. Patrick Braouezec - M. Piron a évoqué les jeunes présents dans ces tribunes. Les plus anciens qui sont aussi présents ont des petits-enfants confrontés au même problème : comment avoir un logement lorsque l'on débute dans la vie et que l'on est simple salarié ? Eh bien il faut en passer par le logement social, notamment en Île-de-France ! M. Le Bouillonnet a raison de dire que 70% des personnes inscrites dans sa commune pour obtenir un logement répondent aux conditions pour bénéficier d'un logement social. C'est le cas dans la plupart des villes d'Île-de-France.

M. Michel Piron - Qui prétend le contraire ?

M. Patrick Braouezec - J'ajoute que l'on a eu tort de caricaturer les propos de M. Brard. Je trouve bon que l'on qualifie de délinquants les maires qui revendiquent haut et fort devant les caméras de télévision qu'ils ne construiront pas de logements sociaux. Ils affirment devant tout le monde qu'ils sont hors la loi et qu'ils sont fiers de l'être !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - C'est bien là le problème !

M. Patrick Braouezec - En outre, aucun élu n'est l'otage de ses électeurs.

M. Michel Piron - Nous sommes d'accord.

M. Patrick Braouezec - Notre responsabilité, devant les électeurs, consiste à nous battre pour défendre l'intérêt général. Or, aujourd'hui, l'intérêt général de notre pays, c'est de répondre à un besoin pressant de logement social. Peu importe que je sois battu aux prochaines élections si j'ai conscience d'avoir œuvré dans l'intérêt de mon pays : ce sera ma fierté ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste*)

De surcroît, il est trop facile de prétendre que certaines villes manqueraient de terrains à bâtir quand d'autres ont su se doter d'outils pour promouvoir une véritable politique foncière. Certes, cela a coûté cher, car il faut tenir compte des garanties d'emprunt et des subventions à la surcharge foncière, mais l'offre de logements a été diversifiée. Les villes qui abandonnent la politique du logement au marché ne rencontrent certes pas de difficultés financières. Il est également vrai qu'en règle générale, elles trouvent toujours des terrains pour construire des équipements publics supplémentaires.

Enfin, Monsieur le ministre, beaucoup de villes se sont en effet engagées dans le plan de rénovation urbaine. Je me permets de vous signaler qu'avec huit maires de Plaine Commune, j'attends toujours la signature de la convention territoriale de restructuration urbaine. Nous souhaiterions qu'elle soit signée dans les meilleurs délais.

M. le Président - Comme il y a deux demandes de scrutin public, je donne la parole à Mme Lepetit et à M. Brard pour des explications de vote. M. le ministre pourra bien évidemment répondre avant que nous procédions au vote.

Mme Annick Lepetit - Je vous remercie.

Je souhaiterais vous convaincre de ma sincérité, Monsieur le ministre : si nous soutenons ces deux amendements, c'est parce que nous pensons que le plus scandaleux n'est pas le non-respect de la règle des 20 % mais le fait que certains maires se targuent de se soustraire à la loi. Ils se sont d'ailleurs constitués en collectif. Et sans doute n'est-ce pas un hasard si nous n'avons guère vu ici depuis le début de ce débat ceux d'entre eux qui sont députés...

Nous ne mettons pas en doute votre sincérité, Monsieur le ministre, lorsque vous assurez vouloir préserver l'esprit et la lettre de l'article 55 de la loi SRU. Il n'empêche que la nuit dernière, la lettre de cet article a été singulièrement écornée... Nous savons pertinemment que les maires élus depuis peu dans des communes où existait un important déficit de logements sociaux ne peuvent pas rattraper le retard en quelques années : c'est d'ailleurs pourquoi la loi SRU a prévu un délai de vingt ans. Ce ne sont pas les maires sincères, que je veux croire les plus nombreux, que nous condamnons, mais ceux, tous issus de votre majorité, qui revendiquent ouvertement de ne pas respecter la loi. Si on continue de les laisser faire, comment croire à votre parole, Monsieur le ministre et à celle du Président de la République ?

Il est des communes qui n'ont pas encore 20 % de logements sociaux et dont les maires sont pourtant irréprochables. Je pense à Versailles, dirigée par notre collègue Pinte, auquel M. Brard a d'ailleurs rendu hommage - ne faisant donc pas, comme il le lui est reproché, que jeter l'opprobre sur les maires délinquants... Les efforts de la commune ont d'ailleurs été reconnus, comme l'ont été ceux de Paris, où jamais n'avaient été construits autant de logements sociaux que depuis quatre ans. Ces maires-là

n'ont rien à craindre. Nous ne visons que ceux qui militent ouvertement contre une loi de la République, à l'encontre d'ailleurs des positions de la plus grande partie de la majorité, du Gouvernement et du Président de la République. Ainsi, en dépit du vote au Conseil de Paris d'une délibération prévoyant sur le terrain des Batignolles la construction de 3 500 logements, dont la moitié de logements sociaux destinés à des ménages aux revenus très modestes et à des étudiants, aucun accord n'a encore pu être trouvé car la députée-maire du XVII^e arrondissement ne veut pas de ces logements sociaux. Députée d'un quartier nord de Paris, je crois savoir de quoi je parle. Les municipalités parisiennes précédentes non seulement n'avaient pas construit assez de logements sociaux, mais elles les avaient, de surcroît, concentrés dans les quartiers nord et est...

M. le Président - Veuillez conclure, Madame Lepetit.

Mme Annick Lepetit - L'esprit de l'article 55 de la loi SRU veut non seulement que l'on atteigne l'objectif de 20 % de logements sociaux mais aussi que ceux-ci soient mieux répartis.
(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste)

M. Jean-Pierre Brard - Monsieur le ministre, vous êtes ici à contre-rôle. L'ancien maire de Valenciennes ne peut qu'être d'accord avec nous, mais, par solidarité gouvernementale, vous ne pouvez pas le montrer. Aussi est-ce avec une certaine compassion que nous vous écoutons depuis quelques jours...

Il ne vous aura pas échappé que j'ai méticuleusement choisi les communes que j'ai citées tout à l'heure. Ainsi n'ai-je pas mentionné Wissous non plus que Versailles qui figurent pourtant dans la fameuse liste des 742... Je n'ai cité que celles dont les maires non seulement n'appliquent pas la loi mais s'en vantent, le revendiquant ouvertement ou avançant des arguments fallacieux. Ce sont eux et eux seuls qu'il faut sanctionner, mais il faut le faire, car qui viole la loi est un délinquant. Pourquoi qualifierait-on de délinquant un voleur de poules et non un édile qui refuse d'appliquer la loi ? La centaine de maires qui s'obstinent dans ce refus...

M. le Président de la commission - C'est faux.

M. Jean-Pierre Brard - ...jette le discrédit sur tous les autres.

M. le Président de la commission - Monsieur Brard, tout ce qui est excessif est insignifiant.

M. Jean-Pierre Brard - Je remarque, Monsieur le ministre, que vous ne m'avez pas répondu sur la liste que j'ai donnée.

Notre collègue Piron a fait allusion tout à l'heure aux jeunes qui assistent à nos débats dans les tribunes, et il a eu raison. Comment allez-vous leur expliquer, Monsieur le ministre, qu'un maire peut ne pas appliquer une loi de la République ? Le rapporteur, lui, de manière bonasse... *(Interruptions sur les bancs du groupe UMP)*, bonhomme, si vous préférez, propose d'infliger des amendes plus lourdes à ces communes. Permettre à des maires de s'exonérer du respect de la loi moyennant pénalité serait donner à des privilégiés le privilège supplémentaire de se soustraire à leur devoir de solidarité.

Enfants de la Révolution française, nous sommes tous ici fidèles à ses valeurs. Reste à le traduire dans les actes. Je n'ai cité tout à l'heure que les communes pratiquant la discrimination sociale et l'apartheid, refusant délibérément d'accueillir des gens modestes parce que cela « ne fait pas propre. » Je vous remercie, Monsieur le président, d'avoir permis un large débat sur ces amendements, dont le refus qui leur a été opposé est emblématique de la politique de classe du Gouvernement. *(Mme Morano marque des signes d'impatience)* Souhaitez-vous, Madame Morano, que je donne la liste de tous ceux de vos amis qui, dans votre département, violent la loi ?

M. le Président - Veuillez conclure, Monsieur Brard.

M. Jean-Pierre Brard - Souhaitez-vous, Madame Morano, en cette année de célébration du centenaire de la réhabilitation de Dreyfus, « qu'on exhibe toutes les preuves » ? Je les tiens à votre

disposition. Vous en rougiriez de honte car je sais que vous êtes, vous, fidèle aux valeurs de la République. En tout cas, est-ce ce que j'avais cru jusqu'à cet instant...

M. le Ministre - La loi SRU a prévu un délai de vingt ans pour atteindre le seuil des 20 %. Le législateur, dans sa grande sagesse, savait en effet qu'en matière d'urbanisme, il faut du temps... Il faut au moins, lorsque tout va vite, cinq ans pour qu'un programme soit livré, mais il n'est pas rare qu'il faille beaucoup plus longtemps ! Pourquoi faites-vous la moue, Monsieur Braouezec ? Je vous ai entendu, lors d'une passionnante émission de télévision sur la restructuration de La Plaine-Saint-Denis, expliquer qu'il vous a fallu une décennie pour entrevoir ce que pourrait être ce site demain...

M. Jean-Paul Charié - Pendant ce temps-là, il était donc délinquant !

M. Patrick Braouezec - Renseignez-vous sur le pourcentage de logements sociaux à Saint-Denis. Cela vous éviterait de proférer de telles inepties.

M. le Ministre - Je puis témoigner qu'à Valenciennes, un programme que j'avais la volonté d'engager dès 1991 n'est toujours pas lancé, en raison de multiples problèmes, notamment de pollution du site.

M. Patrick Braouezec - Nous ne parlons pas de cela.

M. le Ministre - La loi, votre loi, accorde un délai de vingt ans aux communes pour atteindre le seuil de 20 % et prévoit des pénalités revues tous les trois ans pour les y inciter.

Il existe un autre débat, qui porte sur l'esprit républicain. Je considère qu'il est tout aussi anormal d'avoir traité 742 maires de délinquants, que d'expliquer devant une caméra que l'on ne respectera pas la loi. La surenchère qui a eu lieu sur ce sujet est regrettable.

Madame Lepetit, ne tenez pas des propos inexacts, en mettant en cause des tiers absents ! Le Gouvernement a demandé que le nombre de logements sociaux soit augmenté dans un projet prévoyant 3 500 logements à Paris. Un problème d'urbanisme se pose puisque les élus verts souhaiteraient qu'un parc occupe une partie du terrain concerné. Lors d'une réunion avec le Gouvernement, M. Delanoë, dans sa grande sagesse, a demandé à ses services de faire une proposition. Toutefois, qu'il s'agisse de 3 500, de 3 900 ou de 4 000 logements, ce projet recevra l'agrément du Gouvernement, car c'est le taux de logements sociaux et de logements de jeunes travailleurs qui l'intéresse et non pas la quantité, qui est de la responsabilité du maire de Paris. Je puis en tout cas vous dire que ce jour-là, le maire de Paris et le maire du XVII^e arrondissement étaient unanimes.

[A la majorité de 29 voix contre 12, sur 41 votants et 41 suffrages exprimés, l'amendement 149 rectifié n'est pas adopté.](#)

[A la majorité de 29 voix contre 12, sur 41 votants et 41 suffrages exprimés, l'amendement 440 rectifié n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 443 rectifié rend obligatoire un rapport de fin de mandat municipal sur la situation du logement social au regard de l'article 55 de la loi SRU.

M. le Rapporteur - Avis défavorable, car il semblerait que cet amendement soit satisfait par l'article 2 du présent projet de loi.

M. le Ministre - Même avis.

[L'amendement 443 rectifié, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Patrick Braouezec - Puisque vous ne souhaitez pas multiplier par cinq l'amende ni sanctionner les élus délinquants, nous proposons, par l'amendement 123 rectifié que les communes ne respectant pas les obligations de construction de logements sociaux ne perçoivent pas la même DGF que les

autres. La réduction de cette dotation, qui constitue une part non négligeable de leurs ressources, aurait un effet dissuasif.

[L'amendement 123 rectifié, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 436 pose le principe de la création d'une part supplémentaire au sein de la dotation forfaitaire des communes, qui tiendrait compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux.

M. le Rapporteur - Avis défavorable.

M. le Ministre - Nous en discutons avec l'AMF, au sein d'un groupe de travail. Avis défavorable en l'état.

[L'amendement 436, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Patrick Braouezec - L'amendement 122 rectifié vise à réduire les disparités entre les communes d'Île-de-France, dont beaucoup dérogent à l'obligation de 20 % de logements sociaux. Nous proposons que celles dont le pourcentage est inférieur à 15 % se voient appliquer une majoration du prélèvement destiné au fonds de solidarité des communes. Cette mesure permettra d'éviter certaines dérives, que l'on retrouve notamment en ce qui concerne les droits à polluer.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Le fonds de péréquation d'Île-de-France est un instrument fort intéressant qui, à côté de la DSU, permet de partager les richesses. Mais les conditions ont été modifiées, notamment lors de l'intégration des communautés d'agglomération. Je souhaiterais, Monsieur le ministre, que vous prêtiez attention à l'amendement 435, identique à l'amendement 122 rectifié.

M. le Rapporteur - Avis défavorable.

M. le Ministre - Avis défavorable, mais nous sommes attentifs à la question.

[Les amendements 122 rectifié et 435, mis aux voix, ne sont pas adoptés.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Les communautés d'agglomération ayant une compétence en matière de logement, l'amendement 437 vise à appliquer un coefficient de pondération à la dotation de base des EPCI afin de tenir compte de leurs efforts en faveur de la construction locative sociale.

M. le Rapporteur - Avis défavorable.

M. le Ministre - Le groupe de travail avec l'AMF traite de cette question.

[L'amendement 437, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Nous proposons par l'amendement 438 que soit intégré dans les critères prioritaires de versement de la dotation de solidarité communautaire le nombre de logements locatifs sociaux des communes membres des EPCI.

[L'amendement 438, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. François Brottes - L'amendement 434 rectifié vise à modifier le code général des impôts, afin que lorsqu'une commune est pénalisée, il n'y ait pas pour la communauté d'agglomération ou la communauté de communes, au prétexte qu'elles ont une compétence en matière de logement, obligation de rembourser une partie de la pénalité. Les EPCI ne sont en effet pas en mesure de contraindre les maires à construire des logements sociaux.

M. le Rapporteur - Défavorable.

M. le Ministre - En effet, il existe un problème technique selon lequel nous mesurons actuellement une expertise avec Didier Migaud. Au bénéfice de cette observation, je vous demande de retirer votre amendement.

M. François Brottes - Compte tenu de cet engagement, je le retire.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Par l'amendement 426, il est proposé que la dotation forfaitaire attribuée aux communes qui ne respectent pas l'obligation des 20 % soit diminuée, en tenant compte de l'effort pluriannuel et du pourcentage de logements construits.

M. le Rapporteur - Défavorable.

M. le Ministre - Dans les mêmes conditions que pour l'amendement 434 rectifié, je vous demande de retirer l'amendement 426.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il est retiré.

ART. 8 SEPTIES

M. le Rapporteur - L'amendement 495 est rédactionnel.

[L'amendement 495, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

[L'article 8 septies ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 8 OCTIES

Mme Martine Billard - L'amendement 262 vise à supprimer l'article 8 octies qui prévoit de confier au président du conseil général les décisions relatives au fonds de solidarité pour le logement. On voit difficilement comment le président du conseil général, qui risque de se trouver submergé sous les demandes, pourra mieux faire qu'une commission composée de plusieurs personnes. Mieux vaudrait désengorger ces commissions en renforçant leurs moyens.

[L'amendement 262, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[L'article 8 octies, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 8 NONIES

[L'article 8 nonies, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 8 DECIES

M. le Rapporteur - L'amendement 661 rectifié tend à clarifier l'article 8 decies en confirmant que le plan départemental vise à assurer la cohérence entre les politiques locales, et non pas à exercer une tutelle sur les PLH. Il laisse également à l'initiative locale les modalités d'organisation pour l'élaboration conjointe de ce plan. Enfin, il porte la durée du plan à au moins six ans, pour des raisons d'homogénéité avec les PLH.

M. le Ministre - Favorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Je suis satisfait que l'on confirme l'existence du plan départemental de l'habitat, mais je regrette qu'ait disparu le comité de pilotage prévu par le Sénat. Sous l'autorité du

préfet et du président du conseil général, il aurait favorisé le dialogue entre les partenaires concernés. Pourquoi cette décision ? Ne faudrait-il pas reprendre le texte du Sénat ?

[L'amendement 661 rectifié, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - La promptitude n'empêche pas la courtoisie. J'ai posé une question, j'aurais aimé une réponse. J'espère qu'au moins le Sénat rétablira son texte.

M. le Président - Le Gouvernement est libre de répondre ou non.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - En l'occurrence, j'interrogeais le rapporteur.

M. le Ministre - Vous n'aurez pas manqué d'observer que je fais des interventions qui répondent à une série de questions.

[L'article 8 decies modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 8 DECIES

M. le Rapporteur - Les syndicats mixtes ne peuvent faire de PLH. L'amendement 63 rectifié leur donne la possibilité d'élaborer des études de cadrage sur l'habitat.

[L'amendement 63 rectifié, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

Mme Martine Billard - L'Île-de-France souffre particulièrement de la crise du logement. Mais elle ne comprend aucun sous-ensemble urbain associant ville et périphérie, comme c'est le cas avec la communauté urbaine de Lyon. On essaye certes de créer un établissement public foncier régional, malgré les réticences d'un département, et la révision du schéma directeur régional est en cours. Mais pour assurer une certaine cohérence, nous proposons, par l'amendement 264, de déléguer à la région les aides à la pierre, quitte à ce qu'elle subdélègue cette compétence aux EPCI ou aux départements.

M. le Rapporteur - La commission a émis un avis défavorable, ne souhaitant pas modifier la loi relative aux responsabilités locales un an après son entrée en vigueur.

M. le Ministre - Cette question a fait l'objet d'un long débat. Je me réjouis qu'un accord ait été trouvé sur l'établissement foncier, même si le périmètre ne correspond pas tout à fait à celui de l'Île-de-France. C'est en tout cas une raison pour être défavorable à cet amendement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Le débat sur la décentralisation n'avait pas épuisé le sujet. Il n'y a aucune raison sérieuse de ne pas considérer la région Île-de-France comme un bassin d'habitat et donc de ne pas donner un cadre cohérent à la politique de l'habitat comme on le fait pour l'assainissement ou les transports. Nous nous heurtons constamment à la multiplicité des compétences pour élaborer des politiques sur le logement étudiant ou l'accueil d'urgence par exemple, ce qui oblige à mener des concertations pesantes.

[L'amendement 264, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

ART. 9

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 522 est de suppression. Cet article transfère aux EPCI délégataires des aides à la pierre les modalités d'attribution de logements sociaux aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, ce qui entraîne la suppression des règlements départementaux d'attribution de logements sociaux. Le rôle de l'État comme garant de l'intérêt général s'en trouve affaibli dans la mise en œuvre du droit au logement. Les conventions ne pallient pas le risque de désengagement.

M. le Rapporteur - Défavorable.

M. le Ministre - Avis défavorable. Nous avons suivi la position du haut comité pour le logement des défavorisés et essayé de trouver un équilibre entre ce qui relève de la compétence locale et ce qui relève de la solidarité nationale et de l'urgence. Tout ce qui peut être fait dans les EPCI doit être fait à ce niveau. Il existe une commission de médiation et les préfets ont un droit de désignation en cas d'urgence ou de délai anormalement long. Je serai donc défavorable à tous les amendements qui remettraient en cause cet équilibre qui a été difficile à atteindre et que je crois correct.

M. François Brottes - Merci de nous répondre avec précision. Certes, des rendez-vous sont prévus à trois ans. Mais la question est de savoir quels moyens l'État se donne pour assurer le suivi de cette politique et défendre les droits des usagers concernés. Ont-ils un recours auprès des services de l'État ?

[L'amendement 522, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 64 rectifié prévoit que pour l'attribution des logements, le décret impose qu'il soit tenu compte des ressources et de la composition des ménages.

[L'amendement 64 rectifié, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

Mme Martine Billard - Notre amendement 266 supprime l'alinéa 10 de l'article qui rend prioritaires pour le logement locatif très social les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée. Le cadre fixé est assez large, puisqu'il s'agit des mal logés rencontrant des difficultés financières. Définir des sous-catégories - assez floues : quand commence la longue durée ? - rend les critères complexes. A trop détailler, certains n'entreront dans aucune catégorie et seront exclus du public prioritaire.

[L'amendement 266, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 527 est rédactionnel.

[L'amendement 527, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Ministre - Je demande une brève suspension de séance.

[La séance, suspendue à 17 heures 45, est reprise à 17 heures 55.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 65 deuxième rectification, tend à revenir au droit en vigueur, tel qu'il résulte de la loi sur les responsabilités locales, en matière de délégation du contingent préfectoral aux EPCI - c'est-à-dire à rétablir la nécessité de l'accord du maire.

[L'amendement 65 deuxième rectification, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président - En conséquence, Madame Billard, votre amendement 267 tombe.

Mme Martine Billard - Mon amendement 268 vise à maintenir les règlements départementaux d'attribution, dont la suppression risque d'avoir pour effet d'écartier totalement certaines populations, alors que l'État doit jouer tout son rôle pour qu'elles aient accès au logement social.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 523 est identique.

M. le Rapporteur - Avis défavorable, la suppression des règlements départementaux étant justifiée par la création d'accords collectifs intercommunaux. L'intercommunalité est l'échelon le plus adéquat en ce domaine.

M. le Ministre - Avis défavorable également, l'instrument central étant le PDALPD - plan départemental d'actions pour le logement des populations défavorisées -, copiloté par le préfet et le président du conseil général.

[Les amendements 268 et 523, mis aux voix, ne sont pas adoptés.](#)

M. le Rapporteur - Les amendements 528 rectifié, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 537, 536, 538, 539, 540 rectifié, 541, 542 et 543 sont rédactionnels.

[Ces amendements, approuvés par le Gouvernement, successivement mis aux voix, sont adoptés.](#)

Mme Martine Billard - Notre amendement 269 vise à ce que le représentant des associations agréées menant des actions d'insertion des personnes défavorisées dispose, au sein des commissions d'attribution des logements sociaux, d'une voix délibérative et non plus consultative.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 548 est identique.

[Les amendements 269 et 548, repoussés par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, ne sont pas adoptés.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 544 est rédactionnel.

[L'amendement 544, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 575 tend à rendre les commissions de médiation plus opérationnelles, en revoyant leur composition et en les faisant présider par le préfet, en les dotant de moyens supplémentaires, en leur fixant un objectif explicite de mixité sociale, en renforçant la concertation avec les élus, en leur donnant la faculté de demander un accompagnement social du demandeur et en favorisant leur contribution aux relogements dans des programmes aidés autres que les seuls logements ordinaires des HLM et des Sem.

M. le Rapporteur - Défavorable.

M. le Ministre - Même avis. La définition des conditions matérielles d'exercice de ces commissions relève du domaine réglementaire et il n'y a pas lieu d'en confier la présidence au préfet. Quant aux droits de désignation, ils sont précisés plus loin dans le texte.

[L'amendement 575, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 545 est rédactionnel.

[L'amendement 545, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 524 est défendu. Dans son esprit, il est analogue au 523 qui a été repoussé tout à l'heure.

[L'amendement 524, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - Les amendements 546 et 547 sont rédactionnels.

[Les amendements 546 et 547, acceptés par le Gouvernement, successivement mis aux voix, sont adoptés.](#)

[L'article 9 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 10

M. François Brottes - Notre amendement 512 vise à supprimer cet article car la réforme du supplément de loyer de solidarité - SLS -, qu'il organise, n'est pas la bonne réponse à la crise du logement et, en particulier, à la pénurie de logements locatifs à loyer modéré. D'après les statistiques disponibles, ce ne sont pas plus de 20 000 ménages qui sont concernés, et il faut veiller à ne pas les stigmatiser car leur contribution au maintien d'une certaine forme de mixité sociale est appréciable. Au surplus, il faut éviter les effets de seuil qu'entraînerait l'application sans discernement d'une règle uniforme, tombant comme un couperet sur des ménages dont la situation n'est pas suffisamment prospère pour qu'ils accèdent au Borloo populaire ou trouvent à se loger sur le marché libre. Cet article ne va rien régler et il risque d'entamer la mixité sociale en stigmatisant des occupants qui ne méritent pas un tel traitement ! Il convient par conséquent de le supprimer.

M. le Rapporteur - Avis défavorable. Nous sommes favorables à la réforme très équilibrée du SLS prévue à cet article. Il est légitime d'appliquer ce dispositif, en particulier dans les zones où le PLH le prévoit expressément, et de dissuader les ménages ne répondant plus aux critères sociaux de se maintenir dans les lieux lorsque les besoins de logements accessibles ne sont pas satisfaits.

M. le Ministre - Nous abordons une problématique bien connue qui met en jeu des intérêts contradictoires. Le principe d'appliquer un surloyer aux occupants dont les ressources ont favorablement évolué n'est pas illégitime, compte tenu de leur droit permanent à maintien dans les lieux. Une autre possibilité consisterait à revenir sur ce droit, en vérifiant, tous les neuf ou dix-huit ans, que les locataires répondent toujours globalement aux critères d'entrée. Parallèlement, les organismes HLM se demandent si l'application du SLS n'est pas de nature à ne pas aider à la consolidation des quartiers... A ce titre, il a été décidé de ne pas appliquer de supplément de loyer dans les zones urbaines sensibles, de manière à y favoriser le maintien d'une certaine mixité sociale. Compte tenu de ces différents éléments, le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement de suppression du groupe socialiste.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il s'agit effectivement d'un sujet récurrent. Je rappelle que les dispositions relatives au SLS ont déjà été modifiées en vue de donner plus de latitude aux bailleurs sociaux et que ceux-ci ne les mettent jamais en œuvre de manière maximaliste car ils sont conscients de l'injustice des effets de seuil et attachés au maintien d'une population solvable dans leurs programmes. Dès lors, il nous semble imprudent de modifier les équilibres en proposant une réforme qui ne traite même pas le problème majeur de la sous-occupation, d'autant que 20 000 ménages au plus sont concernés, 4 % d'entre eux seulement dépassant les plafonds de ressource de plus de 20 % et 1 % de plus de 60 %. Le problème relève donc plus de l'inconscient collectif que de la réalité et il faut se garder de proposer des remèdes pires que le mal.

[L'amendement 512, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 66 rétablit le plafonnement du montant du SLS cumulé avec le montant du loyer principal, en fixant le plafond à 35 %.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances - L'amendement 520 est identique.

[Les amendements 66 et 520, acceptés par le Gouvernement, mis aux voix, sont adoptés.](#)

M. François Brottes - Sans supprimer l'article 10, ce qui, je l'admets, serait excessif, l'amendement 513 tend à supprimer une partie de son alinéa 5 afin de maintenir les dispositions imposant un plafonnement du supplément de loyer de solidarité qui prenne en compte les possibilités financières des ménages. Le nouveau mode de calcul risque en effet de pénaliser, parmi les ménages qui dépassent le plafond, ceux dont les revenus sont les plus faibles. Les questions de seuil sont toujours délicates, et mieux vaut ne pas attendre qu'il y ait trop de problèmes dans l'habitat social avant de les régler.

M. le Président - Cet amendement est tombé du fait de l'adoption d'un amendement précédent.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - C'est bien ce qu'il me semblait.

M. le Rapporteur - L'amendement 150 est rédactionnel.

[L'amendement 150, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 67 4^e rectification tend à ce que le programme local de l'habitat, lorsqu'il existe, détermine les zones dans lesquelles le SLS s'applique. Les élus locaux auraient ainsi la maîtrise de la mise en œuvre du SLS, en évitant que celui-ci ne soit obligatoire dans les zones où ce dispositif n'est susceptible de concerner que très peu de personnes.

M. le Ministre - Avis favorable à cet amendement qui me paraît sage.

M. le Président - L'adoption de cet amendement ferait tomber les amendements suivants jusqu'au 517 inclus.

[L'amendement 67 4^e rectification mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 151 rectifié tend à ce que la convention globale de patrimoine puisse plafonner le montant du SLS au-delà de 35%, en fonction des circonstances locales.

[L'amendement 151 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

M. François Brottes - L'amendement 514 est défendu.

[L'amendement 514, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 152 est rédactionnel.

[L'amendement 152, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

M. le Rapporteur pour avis - L'amendement 521 vise à ne pas inclure dans le champ d'application du supplément de loyer les logements appartenant à des organismes HLM et bénéficiant de prêts conventionnés locatifs, comme le prévoit l'article 10. En effet, les loyers de ces logements peuvent être supérieurs à ceux des logements sociaux et ne sont pas destinés, ainsi, aux ménages les plus modestes.

M. le Rapporteur - La commission a adopté cet amendement en pensant que les prêts conventionnés des banques étaient accordés sans condition de ressource. Or, il s'avère qu'ils peuvent être octroyés sous condition de ressources, en ce qui concerne les organismes HLM, aussi est-il nécessaire de prévoir l'application du SLS. Je propose que M. Scellier retire son amendement.

[L'amendement 521 est retiré.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 153 est rédactionnel.

[L'amendement 153, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

[L'article 10 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 10 BIS

[L'article 10 bis, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 10 BIS

M. François Brottes - Parce qu'il est important de prendre du recul pour analyser l'efficacité de la mise à disposition de l'argent public, l'amendement 406 tend à ce qu'un rapport soit remis au Parlement chaque année. Si le rapporteur nous répond qu'il ne faut pas prévoir trop de rapports, je lui rétorquerai qu'il nous a lui-même proposé hier soir d'établir un rapport de bilan, ce qui est plutôt une bonne chose.

M. le Rapporteur - Avis défavorable, car ce rapport est déjà prévu dans le programme 109 de la mission Ville et logement, avec des indicateurs de performance quasi identiques à ceux que vous préconisez.

M. le Ministre - Même avis.

M. François Brottes - Puis-je compter sur l'intervention du rapporteur de ce texte pour que dans le cadre de ses missions, une fois la loi promulguée, il ait cette exigence à l'égard du Gouvernement lorsque nous débattons de la loi de finances ?

M. le Président de la commission - Nous y veillerons ensemble.

[L'amendement 406 est retiré.](#)

Mme Annick Lepetit - L'amendement 454 vise à abroger l'article 60 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui a délégué le contingent préfectoral au maire et aux présidents d'EPCI. Il s'agit de revenir sur ce désengagement de l'État qui remet en cause l'équité territoriale et la mixité sociale dans les quartiers.

Ce contingent est le dispositif central de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux par lequel l'État peut permettre à des ménages en difficulté d'accéder à un logement. De surcroît, c'est un outil de régulation de la répartition des logements, qui répond à des besoins oubliés des dispositifs réglementaires.

Enfin, les maires disposent déjà d'un contingent de réservation de logements sociaux, aussi ce transfert n'est-il pas opportun.

[L'amendement 454, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. François Brottes - L'amendement 446 tend à soutenir la politique du Gouvernement en prévoyant - à titre préventif et dans un souci pédagogique - qu'une conférence départementale de l'habitat, instituée dans chaque département, coprésidée par le préfet et le président du conseil général, et composée des présidents d'EPCI, des maires, et de l'ensemble des acteurs concernés, se mobilise régulièrement pour vérifier qu'ils ne sont pas en infraction.

M. le Rapporteur - Avis défavorable, car la commission s'oppose à l'empilement de structures de concertation qui ne remplaceront jamais une bonne politique volontariste.

M. François Brottes - Ce n'est pas une bonne réponse, cela ! (*Sourires*)

M. le Ministre - Nous avons proposé de constituer un comité départemental sur ce sujet en laissant à cette organisation les conditions de sa propre gestion. Cela étant, il est souhaitable qu'en fassent partie, outre le préfet et le président du conseil général, les représentants des collectivités territoriales. Cette instance me semble répondre à votre souci.

M. François Brottes - Je prends acte de l'explication du ministre, mais je note que le rapporteur n'a pas jugé superfétatoire ce comité départemental proposé par le Gouvernement.

M. le Président - Monsieur Brottes, vous maintenez donc cet amendement de soutien au Gouvernement... qui s'y oppose.

M. François Brottes - Mais c'est terrible ! (*Sourires*)

[L'amendement 446, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

AVANT L'ART. 11 A

M. le Rapporteur - L'amendement 685 rectifié tend à faire bénéficier d'une aide fiscale les centres d'hébergement d'urgence. Il prévoit deux dispositifs : un taux réduit de TVA pour les immeubles et travaux dans le cadre des centres d'hébergement, et une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties portée de quinze à vingt cinq ans pendant la durée du plan de cohésion sociale.

M. le Ministre - Avis très favorable à cet amendement extrêmement important. Nous avons d'ores et déjà pris un certain nombre de dispositions en matière d'hébergement d'urgence. M. le Premier ministre a également demandé d'accélérer la construction de deux fois 5 000 logements d'urgence. La baisse de la TVA et l'exonération de foncier bâti constitueront de formidables accélérateurs pour les organismes auxquels cette mise en place est déléguée. Je lève le gage.

M. François Brottes - Cette mesure est absolument nécessaire. Monsieur le ministre, des logements d'urgence qui ne sont pas forcément des centres d'hébergement d'urgence, en particulier dans les territoires ruraux, relèvent-ils de ce dispositif ?

M. le Ministre - En l'état, non, car le texte vise explicitement les centres d'hébergement d'urgence qui bénéficient d'un financement de l'État. Néanmoins, la question mérite d'être étudiée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Le groupe socialiste soutient cette mesure essentielle car le développement du logement d'urgence est absolument nécessaire. J'ajoute que celui-ci n'a de sens que s'il est temporaire : la sortie de ces établissements doit donc être préparée dans le cadre de conventions avec les bailleurs sociaux de manière à pouvoir accueillir le plus possible de personnes. Tout le monde sait qu'il est socialement catastrophique et financièrement très lourd de mettre à contribution les hôtels.

[L'amendement 685 rectifié, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président - A l'unanimité.

ART. 11 A

M. le Rapporteur - Les amendements 156 2^e rectification et 157 sont rédactionnels.

[Les amendements 156 2^e rectification et 157, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.](#)

[L'article 11 A ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 11

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 584 s'inscrit dans l'esprit de la loi du 31 mai 1990 consacrant le droit au logement. Il vise à rétablir l'application du dispositif de solidarité des impayés sur toute l'année et pas seulement sur une période de quatre mois et demi. Le désengagement de l'État dû à la loi du 13 août 2004 ne doit pas entraîner une baisse du niveau de la solidarité.

[L'amendement 584, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. François Brottes - L'amendement 585 2^e rectification vise à élargir le champ d'application de l'interdiction de coupure hivernale des sources d'énergie en y incluant le chauffage par les réseaux de chaleur.

M. le Rapporteur - Avis favorable.

M. le Ministre - Sagesse.

[L'amendement 585 2^e rectification, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 680 rectifié est rédactionnel.

[L'amendement 680 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

M. François Brottes - L'amendement 582 est défendu.

[L'amendement 582, accepté par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président - A l'unanimité.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 586 vise à préciser que la saisine du fonds de solidarité a pour effet de suspendre, jusqu'à la notification de la décision, toute procédure ayant pour but l'interruption de la fourniture d'énergie.

M. le Rapporteur - Avis défavorable.

M. le Ministre - Cet amendement est en effet déjà satisfait par le code de l'action sociale et des familles.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Dont acte. Je le retire.

[L'amendement 586 est retiré.](#)

M. François Brottes - Les amendements 583 et 587 visent à rendre cohérente la rédaction de l'article 11 avec la réglementation actuelle applicable aux impayés d'électricité. Ils prévoient en effet que le maire, comme le président du conseil général, soit informé de l'absence de paiement et de la réduction de fourniture.

M. le Rapporteur - L'amendement 581 de M. Proriol, adopté en commission, a le même objectif et sa rédaction me semble préférable.

M. François Brottes - Je retire donc nos amendements.

[Les amendements 583 et 587 sont retirés.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 581 de M. Proriol apporte donc une précision rédactionnelle concernant l'information du maire en matière de retard de paiement.

[L'amendement 581, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président - Encore un vote à l'unanimité.

[L'article 11 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 12

[L'article 12, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 13

M. le Rapporteur - Les amendements 162, 163, 290, 166 rectifié et 291 sont rédactionnels.

[Les amendements 162, 163, 290, 166 rectifié et 291, acceptés par le Gouvernement sont successivement adoptés.](#)

[L'article 13, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 14

M. le Rapporteur - Les amendements 167, 168, 171, 169 rectifié, 170, 172, 299 et 174 sont tous rédactionnels.

[Les amendements 167, 168, 171, 169 rectifié, 170, 172, 299 et 174, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.](#)

[L'article 14, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 15

M. le Rapporteur - Les amendements 175 à 179 sont rédactionnels.

[Les amendements 175 à 179, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.](#)

[L'article 15, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 16

M. le Ministre - L'amendement 694 précise la date d'entrée en vigueur de la mesure.

[L'amendement 694, accepté par la commission, mis aux voix, est adopté.](#)

[L'article 16, ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 16

M. le Rapporteur - L'amendement 22 est retiré car il est satisfait.

ART. 17

M. le Rapporteur - L'amendement 180 tend à supprimer l'article, devenu inutile, la loi de finances pour 2006 ayant réglé le problème.

[L'amendement 180, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté et l'article 17 est ainsi supprimé.](#)

ART. 18

M. le Rapporteur - Les amendements 181 rectifié et 182 sont rédactionnels.

[Les amendements 181 rectifié et 182, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 183 vise à supprimer les alinéas 7 et 8 de l'article rappelant que le juge se prononce en fonction des intérêts en présence, dans la mesure où celui-ci le fait naturellement.

[L'amendement 183, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

[L'article 18, modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Je souhaiterais une brève suspension de séance.

[La séance, suspendue à 18 heures 50, est reprise à 19 heures.](#)

APRÈS L'ART. 18

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Nous avons déposé plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 18 et relatifs aux charges locatives. Le premier reprend une idée formulée par les bailleurs et les locataires au sein de la Commission nationale de concertation. Ils y ont en effet souligné l'intérêt de permettre la négociation locale d'accords collectifs d'amélioration du patrimoine à l'échelon le plus pertinent, immeuble ou groupe d'immeubles. Notre amendement 634 facilite la signature de tels accords et prévoit que les locataires seront informés de leur contenu. Cette proposition, déjà faite en 1997 par le président de la Commission nationale de concertation, figure également dans le rapport de M. Pelletier sur les charges locatives.

M. le Rapporteur - La commission a rejeté cet amendement, même si, sur le fond, il est louable que bailleurs et locataires s'accordent sur une liste de charges récupérables. Toutefois, allonger cette liste risquerait de perturber l'équilibre qui existe entre les parties et de donner lieu à un bras de fer. C'est la raison pour laquelle la commission a préféré déposer l'amendement 675 - que je vous présenterai ultérieurement - qui limite cette possibilité aux travaux de sécurité et de développement durable.

M. le Ministre - Même avis.

[L'amendement 634, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. François Brottes - La question du dépôt de garantie nous concerne tous. Qui n'a jamais reçu dans sa permanence une personne confrontée à l'impossibilité de payer cette caution en une seule fois ? Par l'amendement 419 rectifié, nous proposons que le paiement puisse être échelonné sur une durée d'au moins un an. Cela soulagerait de nombreux ménages, sans pour autant spolier les propriétaires.

M. le Rapporteur - Avis défavorable. L'idée, sur le fond, est bonne. Mais cela ne peut que faire l'objet d'un accord entre bailleur et locataire.

M. le Ministre - Même avis. Nous craignons que cette disposition se retourne contre le locataire. Nous espérons néanmoins que la garantie contre les risques locatifs réglera le problème.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Le paiement de la caution est l'une des clés d'accès au logement. L'intérêt de cet amendement est de lancer une réflexion globale sur la garantie, sans parler des cautions exigées dans le privé et du partage, pas toujours respecté, des honoraires de l'agence immobilière. Cela pose aussi la question de l'information des locataires.

M. François Brottes - L'amendement est retiré. Puisque le ministre est ouvert à l'idée de résoudre cette question, il pourrait notamment considérer la possibilité, pour un locataire, de donner plusieurs chèques au propriétaire, que celui-ci encaisserait de façon échelonnée. Si la loi ne donne pas des droits au locataire, celui-ci n'aura aucun moyen de convaincre un propriétaire récalcitrant.

[L'amendement 419 rectifié est retiré.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 470 de M. Thomas est défendu. La commission y a donné un avis favorable.

[L'amendement 470, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 418 est un amendement d'appel, qui vise - de manière certes excessive - à supprimer la possibilité d'exiger une caution solidaire. La jurisprudence a réduit l'application du dispositif de cautionnement en le limitant dans le temps ou en affectant la caution uniquement sur le loyer. En revanche, l'obligation reste, et dans des conditions souvent aléatoires. Il est nécessaire de déterminer dans quel contexte elle doit être exigée et d'intégrer la notion d'information préalable : on a vu en effet de véritables dérives familiales !

M. le Rapporteur - Avis défavorable. Le cautionnement est une pratique ordinaire. Son interdiction pourrait se retourner contre les locataires, les propriétaires cherchant à se protéger par d'autres moyens, en sélectionnant, par exemple, les candidats aux revenus les plus élevés.

M. le Ministre - J'ai bien compris qu'il s'agissait d'un amendement d'appel. Le problème est double, puisqu'il recoupe la caution, et le maintien dans les lieux, sans titre et sans obligation de payer. Nous essaierons de faire progresser la réflexion dans le cadre de la GRL et du « Borloo dans l'ancien » lequel, dès lors qu'il y a conventionnement, ne prévoit pas de caution solidaire. Je vous remercie en tout cas de l'attention que vous portez à ce dossier.

[L'amendement 418 est retiré.](#)

M. le Rapporteur - Je défends l'amendement 68, identique à l'amendement 27 de MM. Bignon et Buillard, qui vise à éviter que les personnes originaires d'un DOM se voient refuser une location au prétexte que leur caution réside dans un DOM.

M. le Ministre - Avis favorable. Il est d'ailleurs stupéfiant qu'un amendement soit nécessaire pour mettre fin à ces situations.

[Les amendements 68 et 27, mis aux voix, sont adoptés.](#)

M. le Président - Ils sont adoptés à l'unanimité des présents.

M. le Rapporteur - L'amendement 675 prévoit que la liste des charges récupérables est complétée par accords collectifs locaux selon les objectifs prioritaires de sécurité et de développement durable.

M. le Ministre - Sagesse.

[L'amendement 675, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur pour avis - L'amendement 467 rectifié, vise à mettre en conformité le droit applicable en matière de charges locatives récupérables avec la réglementation relative à la sécurité des ascenseurs. Ces textes redéfinissent le service minimal et prévoient la prise en compte du remplacement des petites pièces ainsi que des opérations de désincarcération. Afin de maintenir la situation qui avait cours avant cette modification intervenue en 2004, il est proposé de prendre en compte dans les charges récupérables les dépenses engagées par le bailleur pour l'entretien courant des ascenseurs ainsi que celles qui correspondent au service rendu au locataire.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 636 propose le même dispositif. Je profite de cette occasion pour dire que tout ce qui contraint le quotidien des locataires et des bailleurs échappe parfois au règlement et à la loi. Je souhaite attirer l'attention du Gouvernement sur le contenu des normes actuelles en matière de réparation des ascenseurs, qui ont été édictées de manière extrêmement technique par les professionnels, et qui ont rendu obsolètes des installations pas si anciennes que cela. Nous ne proposons pas pour autant de toucher à ces règles. Mais je relaie ici l'opinion de certains organismes ou même d'architectes, à propos d'opérations de rénovation. On est à la limite d'aménagements somptuaires qui compromettent les capacités des bailleurs sociaux d'assurer leur mission première de sécurité.

M. le Rapporteur - La commission est favorable à l'amendement 467 de préférence à l'amendement 636.

M. le Ministre - On comprend la nécessité de régler des problèmes techniques. Mais cela entraîne une charge pour les locataires. Sagesse.

Sur un plan général, Monsieur Le Bouillonnet, j'ai bien pris note de votre observation.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 636 étant satisfait, je le retire.

[L'amendement 636 est retiré.](#)

[L'amendement 467 rectifié, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - Selon une jurisprudence récente de la Cour de cassation, les organismes doivent déduire des charges récupérables la marge bénéficiaire de l'entreprise qui a accompli une prestation. C'est une information que l'entreprise refuse bien entendu de fournir. Notre amendement 69 supprime donc cette obligation. L'amendement 471 de M. Scellier est identique.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 635 l'est également. Quand le bailleur fait réaliser par une entreprise extérieure une prestation qu'il pourrait assumer lui-même, cette disposition peut se justifier. Mais quand il s'agit d'une prestation qu'il ne peut réaliser lui-même, elle est inapplicable.

M. le Ministre - Avec la même observation que précédemment sur les charges des locataires, sagesse.

[Les amendements 69, 471 et 635, mis aux voix, sont adoptés.](#)

M. François Brottes - L'amendement 420 donne un statut minimal à la personne physique qui se porte caution, afin d'éviter des drames.

M. le Rapporteur - La commission n'est pas favorable, même si l'objectif est louable. Remettre en cause la caution en raison des moyens de la personne qui la donne risque d'être contre-productif.

M. le Ministre - Nous comprenons bien qu'il s'agit encore une fois d'un amendement d'appel.

M. François Brottes - Effectivement, nous le retirons. Mais il faut éviter de favoriser les faillites personnelles.

[L'amendement 420 est retiré.](#)

AVANT L'ART. 19

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 568 est défendu.

[L'amendement 568, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 70 rectifié dispose que les frais engagés par le syndic pour récupérer des charges impayées ne sont pas mis à la charge de la copropriété mais du seul copropriétaire défaillant.

[L'amendement 70 rectifié, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 602 2^e rectification tombe, mais j'en profite pour affirmer l'intérêt de la loi de 1965 sur les copropriétés, évoquée ici à propos des dettes. Simplement, il faut la réviser.

M. le Rapporteur - La loi SRU institue pour les copropriétés des obligations comptables similaires à celles des entreprises. Elles se justifient pour les cabinets d'administrateurs, mais sont difficiles à respecter pour les petites copropriétés gérées par des bénévoles. L'amendement 71 3^e rectification en exempte ces dernières.

M. le Ministre - Sagesse.

[L'amendement 71 3^e rectification, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 564 prévoit que le privilège spécial immobilier du syndicat de copropriétaires prévu par l'article 2103 du code civil s'applique en cas de faillite commerciale ou civile aux charges dues par le failli ou son liquidateur.

[L'amendement 564, accepté par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président - À l'unanimité des présents.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 565 est défendu.

[L'amendement 565, accepté par la Commission et par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président - Derechef à l'unanimité.

ART. 19

M. le Rapporteur - L'amendement 184 est rédactionnel.

[L'amendement 184, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 601 est défendu.

[L'amendement 601, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[L'article 19 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 19

M. François Brottes - Le nouveau dispositif en vigueur laisse à l'État la compétence de délivrer les autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation, après avis du maire. Dans un souci de cohérence avec le PLU, notre amendement 558 vise à transférer cette compétence au maire.

M. le Rapporteur - La commission a émis un avis défavorable.

M. le Président de la commission - Dommage...

M. le Ministre - Avis défavorable également. L'ensemble du dispositif a été revu par l'ordonnance du 8 juin 2005.

[L'amendement 558, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 559 tend à instaurer un permis de mise en copropriété. Délivré par le maire ou par le président de l'EPCI, il serait exigé pour toute opération de division par lots d'immeuble d'au moins cinq logements. La demande de permis serait assortie d'un dossier présentant l'état de l'immeuble au regard de normes techniques et environnementales définies par décret.

M. le Rapporteur - Rejet, une proposition de loi sur les ventes à la découpe étant en cours d'examen.

M. le Ministre - Même avis.

[L'amendement 559, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

ART. 20

M. le Rapporteur - Mon amendement 605 2^e rectification, vise à autoriser un professionnel immobilier à remettre l'acte directement à l'acquéreur, contre émargement, le délai de rétractation de sept jours courant alors à compter du lendemain de cette remise. C'est une mesure de simplification.

M. le Ministre - Sagesse.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - En voulant éviter des contentieux, on risque d'en provoquer d'autres, concernant cette fois la réalité de la remise... J'invite donc mes collègues à la prudence.

[L'amendement 605 2^e rectification, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 185 est rédactionnel.

[L'amendement 185, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

[L'article 20 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 21

M. le Rapporteur - L'amendement 186 est rédactionnel.

[L'amendement 186, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - Cet article introduit par le Sénat vise à sécuriser la situation juridique des négociateurs immobiliers non salariés. Mon amendement 608 2^e rectification vise à réserver cependant aux agents immobiliers titulaires d'une carte professionnelle la possibilité de rédiger des actes sous seing privé et de recevoir des sommes d'argent.

M. le Ministre - Sagesse.

[L'amendement 608 2^e rectification, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - Mon amendement 187 est rédactionnel.

[L'amendement 187, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

[L'article 21 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 22

M. le Rapporteur - Les amendements 188 et 189 sont rédactionnels.

[L'amendement 188, accepté par le Gouvernement, est adopté, de même que l'amendement 189.](#)

[L'article 22 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 22

M. le Rapporteur - Actuellement, la loi Hoguet interdit aux professionnels de l'immobilier de recevoir toute somme d'argent avant qu'une opération immobilière ait été définitivement conclue. Mon amendement 571 rectifié vise à l'adapter à la professionnalisation du marché immobilier, en permettant à ces professionnels de recevoir une rémunération avant la conclusion de l'opération.

M. le Ministre - Sagesse.

[L'amendement 571 rectifié, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - Le décret du 23 octobre 2005 ayant relevé le niveau de compétences requis pour l'exercice de la profession de négociateur en immobilier, mon amendement 572 2^e rectification, vise à répondre à l'inquiétude des personnes actuellement titulaires d'une carte professionnelle, en précisant qu'elles sont réputées justifier de l'aptitude demandée.

M. le Ministre - Sagesse.

[L'amendement 572 2^e rectification, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Nos amendements 560 et 561, que nous avons déjà défendus dans le débat sur les ventes à la découpe, visent à réglementer l'activité de marchand de biens. Le Gouvernement nous avait répondu que des discussions étaient engagées, mais il serait nécessaire d'aboutir.

M. le Rapporteur - Rejet.

M. le Ministre - Avis défavorable, mais je vous confirme que la concertation est ouverte.

[L'amendement 560, mis aux voix, n'est pas adopté, non plus que l'amendement 561.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 562 est également défendu.

[L'amendement 562, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

ART. 23

M. le Rapporteur - L'amendement 190 est rédactionnel.

[L'amendement 190, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 72 vise à limiter à la durée du plan de cohésion sociale le prélèvement exceptionnel sur le 1 % logement au profit des collecteurs associés de l'UESL, qui a été mal perçu par les organismes HLM et les SEM.

M. le Ministre - Sagesse.

[L'amendement 72, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 647 est défendu.

[L'amendement 647, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[L'article 23 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 23

M. François Brottes - Notre amendement 417 tend à préciser que les opérations prévues dans le programme national de rénovation urbaine s'inscrivent dans une démarche de « haute qualité environnementale ».

[L'amendement 417, repoussé par la commission et par le Gouvernement, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - La loi d'orientation agricole a créé un dispositif de gestion du 1% logement spécifique aux professions agricoles, mais elle mérite d'être complétée quant aux modalités de gestion. Mon amendement 566 2^e rectification, tend à transposer dans le code rural les dispositions figurant à ce sujet dans le code de la construction.

M. le Ministre - La question mérite d'être approfondie. Si l'Assemblée adopte cet amendement, nous le sous-amenderons au Sénat.

[L'amendement 566 2^e rectification, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 24

[L'article 24, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 25

M. le Rapporteur - L'amendement 192 rectifié est rédactionnel.

[L'amendement 192 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

[L'article 25 ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 25

M. le Rapporteur - La commission a adopté l'amendement 73 contre mon avis : il tend à ce que les dispositions contenues dans la convention d'expérimentation signée en juillet 2004 entre l'État et l'Union d'économie sociale pour le logement pour une durée de trois ans deviennent un dispositif légal permanent à compter du 1^{er} janvier 2008. À titre personnel, j'estime préférable de tirer tous les enseignements de l'expérience avant d'envisager de la pérenniser.

M. le Ministre - Avis tout à fait défavorable. Je ne conteste absolument pas l'intérêt de cette expérimentation mais il est exclu de donner force de loi à un dispositif financé par un tiers.

M. François Brottes - Porté par Martial Saddier, cet amendement qui intéresse au premier chef les territoires de montagne a été adopté à une large majorité des commissaires. Monsieur Hamel, ce sont les risques du métier de rapporteur que d'avoir à défendre des positions que l'on ne partage pas, et il faut le faire loyalement ! J'invite l'Assemblée à adopter cet amendement pour adresser un signal encourageant à nos zones de montagne. Le Gouvernement pourra l'améliorer juridiquement d'ici la deuxième lecture.

M. Michel Piron - Même si cette proposition présente certaines caractéristiques intéressantes, il semble plus sage d'attendre les résultats de l'expérience et de suivre l'avis du Gouvernement.

M. le Ministre - L'opposition du Gouvernement ne tient pas au fond du problème : nous travaillons de manière conventionnelle avec les partenaires sociaux dans nombre de domaines de première importance - plan de relance du logement, rénovation urbaine - et ce serait leur faire une très mauvaise manière que de légiférer de manière prématurée, au mépris de nos engagements antérieurs vis-à-vis d'eux.

[L'amendement 73, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 624 émane de notre collègue Jean Launay et il tend à corriger une anomalie en disposant que pour les biens transférés par une collectivité territoriale pour le bon fonctionnement d'un service public - par exemple un SDIS -, la convention de mise à disposition fixe également les modalités de leur retour de droit, en cas de désaffectation des biens, au patrimoine de la collectivité visée. Faute de quoi, celle-ci, pour recouvrer son bien, se voit demander un acte notarié : piètre récompense pour son dévouement !

M. le Rapporteur - Avis personnel défavorable, la commission n'ayant pas examiné cet amendement totalement hors sujet.

M. le Ministre - Même avis.

[L'amendement 624, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - Par une dérogation très encadrée au principe selon lequel les EPCI doivent se constituer d'un seul tenant, l'amendement 642 rectifié vise à permettre à une commune membre d'une communauté de communes existante d'en rejoindre une autre plus importante en vue de définir au sein de cette entité une politique de logement structurée, par le biais d'un programme local de l'habitat.

[L'amendement 642 rectifié, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 26

[L'article 26, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 26

M. le Ministre - L'amendement 198 rectifié reprend les amendements identiques 100, 617, 625 et 626, respectivement dus à MM. Audifax, Victoria, Thomas et Almont. Il vise à rendre applicable aux DOM le conventionnement global prévu par l'article 63 de la loi « responsabilités locales » avec les organismes de logement social opérant outre-mer - notamment les SEM.

[Les amendements 198 rectifié, 100, 617, 625 et 626, acceptés par la commission, mis aux voix, sont adoptés.](#)

Mme Béatrice Vernaudon - Les amendements identiques 618, 627 et 628 sont défendus.

M. le Rapporteur - Défavorable. L'adoption de dispositions figurant aux articles suivants va les rendre caducs.

M. le Ministre - Même avis.

[Les amendements 618, 627 et 628, mis aux voix, ne sont pas adoptés.](#)

ART. 27

M. le Rapporteur - Les amendements 651 2^e rectification et 196 sont rédactionnels.

[Les amendements 651 2^eme rectification et 196, acceptés par le Gouvernement, successivement mis aux voix, sont adoptés.](#)

[L'article 27 ainsi modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 27

Mme Béatrice Vernaudon - Les amendements identiques 622, 623 et 653, de MM. Almont, Audifax et Victoria, sont défendus.

M. le Rapporteur - Avis défavorable, dans la mesure où il n'est pas légitime de créer pour l'outre-mer une dérogation aussi importante aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

M. le Ministre - Même avis.

Mme Béatrice Vernaudon - Je tiens à défendre l'amendement de M. Audifax car un amendement de M. Scellier qui assimile au logement locatif social ceux qui font l'objet de cession a été adopté après l'article 8 sexies.

Les logements évolutifs sociaux représentent 52 % du parc de logements sociaux à la Réunion, et 30 % aux Antilles. Je vous demande donc de comptabiliser également dans la loi SRU les logements évolutifs sociaux d'outre-mer, ce qui me paraît d'autant plus logique que les seuils d'accès à ces logements sont inférieurs à ceux des logements sociaux de métropole. On me dit même qu'ils devraient servir de modèle à la métropole.

M. le Président - Mme Vernaudon parle pour ses collègues d'outre-mer puisque cette disposition ne s'applique pas à la Polynésie française, compte tenu de l'autonomie de cette collectivité.

M. le Ministre - Cet amendement est satisfait par l'amendement 645 4^e rectification, adopté après l'article 5.

M. François Brottes - Je souhaite une brève suspension.

[La séance, suspendue à 20 heures, est reprise à 20 heures 10.](#)

[Les amendements 622, 623 et 653 sont retirés.](#)

SECONDE DÉLIBÉRATION

M. le Président - En application de l'article 101 du Règlement, le Gouvernement demande une seconde délibération de l'article premier. Elle est de droit.

M. le Ministre - Bien que la seconde délibération soit de droit, je souhaite m'en excuser, car il ne s'agit pas d'aller à l'encontre des délibérations antérieures. Il y a seulement eu entre nous une incompréhension.

Lors de l'examen de la loi de cohésion sociale, nous avons introduit une disposition pour autoriser une décote sur le prix de vente des terrains de l'État par rapport à la valeur déterminée par les Domaines. Cette décote devait être déterminée par décret, et il était envisagé de la fixer à 25 % sur le territoire national et 35 % en Île-de-France.

Sans cette disposition, la tentation aurait été grande de céder ces terrains pour des opérations plus lucratives que du social. C'était donc une avancée du Gouvernement qui allait à l'encontre de ses intérêts budgétaires.

La loi dont nous débattons aujourd'hui est venue au Sénat, où un amendement a été déposé pour que soit fixé le montant des décotes. Cet amendement a finalement été retiré suite à mon engagement de publier rapidement les décrets. À l'heure qu'il est, le décret relatif au territoire national est sorti, et celui relatif à l'Île-de-France sortira la semaine prochaine.

À l'Assemblée, un amendement du groupe socialiste tendant à ce que l'on fige dans la loi le montant des décotes a été adopté. Autant le Gouvernement fut le premier à souhaiter des décotes importantes, autant il nous apparaît impossible de graver dans la loi ces montants. C'est pourquoi l'amendement 1 tend à supprimer les alinéas 8 à 12 de l'article premier.

M. le Rapporteur - Avis favorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il nous semblait nécessaire de faire figurer le montant des décotes dans la loi et non dans un décret, pour se prémunir contre la tentation qui pourrait saisir un Gouvernement

M. Michel Piron - C'est délicat....

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - ...de s'écarter de ce dispositif par le seul moyen de la régulation budgétaire que représentent les différentes modalités de financement du logement social. Je rappelle que lorsque l'on fait du PLS, l'État en tant que tel ne participe pas, puisqu'il n'y a pas de versement de subvention. Je maintiens notre position, et nous nous opposerons à cet amendement.

[L'amendement 1, mis aux voix, est adopté.](#)

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

M. le Président - La Conférence des présidents a décidé que les explications de vote et le vote par scrutin public sur l'ensemble du projet de loi auront lieu mardi 31 janvier après les questions au Gouvernement.

[Prochaine séance mardi 31 janvier à 9 heures 30.](#)

[La séance est levée à 20 heures 15.](#)

La Directrice du service
du compte rendu analytique,

Catherine MANCY