

SEANCE DU MERCREDI 5 AVRIL 2006

Présidence de M. Roland du LUART,

Vice-Président

La séance est ouverte à 15 heures.

Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu analytique, est adopté sous les réserves d'usage.

DROIT DE PRÉEMPTION (CMP - candidatures)

M. le Président -

La commission des lois m'a fait connaître qu'elle a procédé à la désignation des candidats qu'elle présente à la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (Deuxième lecture - Suite)

M. le Président -

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

DISCUSSION DES ARTICLES (Suite)

ARTICLE 8 SEPTIES (Appelé en priorité)

Mme Demessine -

Les intentions des auteurs de l'article étaient simples : comment vérifier que les communes visées au L. 302-5 se conforment à leurs obligations ? Certaines sont dispensées de pénalités pour divers motifs, existence d'un PEB ou diminution de population ; 755 restent redevables d'un prélèvement, surtout en Ile-de-France, en PACA et en Rhône-Alpes, régions où les prix de l'immobilier sont élevés et où les ségrégations sont criantes. Une évaluation de la situation devrait avoir lieu annuellement en loi de finances, ce qui est techniquement possible.

M. Voguet -

M. le rapporteur dit souhaiter mettre un terme aux rigidités de l'article 55 et permettre aux élus de mener plus librement leur politique d'urbanisme. Mais ces « rigidités » n'ont pas empêché la relance de la construction de logements sociaux -on peut même penser que l'article 55 y a contribué. Raison de plus pour le préserver, et même augmenter la part de logements vraiment sociaux.

M. le Président -

Amendement 7 rectifié présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit cet article :

Les articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

« Art. L. 302-5. - Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population.

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2.

« 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

« 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

« 4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions

fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

« Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

« Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

« Art. L. 302-6. - Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1er juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1er janvier de l'année en cours.

« Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 1 500 euros recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

« Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1er septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1er janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

« Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

« Art. L. 302-7. - A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

« Ce prélèvement est égal à 762,25 euros multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du

montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est supérieur à 762,25 euros l'année de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le seuil de 762,25 euros est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.

« Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros.

« Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines.

« Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et,

notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

« A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

« A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

« Art. L. 302-8. - Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.

« A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.

« Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat approuvé avant le 31 décembre 2001, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.

« L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale

« Art. L. 302-9. - La collectivité établit, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat.

« Art. L. 302-9-1. - Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de

constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

« En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre de l'antépénultième exercice.

« L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8

« La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 Euros par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 Euros par logement sur le reste du territoire. »

Mme Demessine -

La question du logement est capitale ; pourtant le texte ne donne pas à la construction de logements sociaux une vraie priorité. Toute politique d'aménagement urbain doit tenir compte des revenus des habitants et de la situation sociale, en Ile-de-France notamment, où les discriminations ne cessent de s'aggraver, où se situe aussi la majorité des communes en infraction par rapport à l'article 55.

Notre amendement revient à la rédaction initiale de celui-ci, moyennant quelques aménagements, dont l'augmentation des pénalités afin de financer une véritable politique foncière.

M. le Président -

Amendement 97 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi cet article :

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :

a) A la fin de la dernière phrase du premier alinéa, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté »;

b) A la fin de la première phrase de l'antépénultième alinéa (4°), les mots : « l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale » sont remplacés par les mots « l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ».

2° L'article L. 302-7 est ainsi modifié :

a) Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. »

b) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines. »

c) Avant la seconde phrase du septième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de construire au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. »

d) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L.340-2 du code de l'urbanisme. »

3° L'article L. 302 8 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « échéancier », est inséré le mot : « annuel » ;

b) Dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;

c) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1er janvier 2002. » ;

d) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme. »

4° L'article L. 302-9 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le représentant de l'État dans le département » ;

b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de construction de logements locatifs sociaux. »

5° A la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1, les mots : « de l'antépénultième » sont remplacés par les mots : « du pénultième » ;

6° Après l'article L. 302-9-1, il est inséré un article L. 302-9-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-9-1-1. - I. - Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'Etat dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de construction de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'Etat dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.

« Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de constructions de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de constructions de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de constructions de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale,

de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

« II. - La commission nationale, présidée par le ministre chargé du logement, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'union nationale des organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le conseil national de l'habitat.

« Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'Etat du département dans lequel la commune est située.

« Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.

« Si la commission parvient à déterminer des possibilités de constructions de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de constructions de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en oeuvre de l'article L. 302-9-1.

« Les avis de la commission sont motivés et sont rendus publics.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues au I et au II. »

M. Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques -

Conformément aux engagements pris en première lecture, la commission propose une réforme globale de l'article 55 afin de mieux tenir compte des réalités. Notre souci est de justice et d'efficacité : l'objectif des 20 % est préservé. L'amendement prévoit de fixer le montant de la pénalité à 20 % du potentiel fiscal pour toutes les communes ; de permettre la déduction sur plusieurs années des dépenses liées à des baux emphytéotiques ; de prendre en compte la véritable situation des communes en infraction avec un mécanisme transparent et objectif, une commission départementale chargée d'examiner les raisons de cette infraction et de proposer les mesures appropriées...

M. Sueur -

La commission du non-respect de la loi !

M. le Rapporteur -

... pour rattraper le retard pris. Les communes de mauvaise volonté seront mieux identifiées ; leur pénalité pourrait être doublée. Pour les autres, s'il y a des raisons objectives au non respect des 20 %, la saisine d'une commission nationale sera possible ; celle-ci pourra recommander un aménagement concerté de leurs obligations ou l'élaboration d'un échéancier permettant de rattraper le retard. Les avis de cette commission seront motivés et rendus publics.

Notre objectif est de préserver les 20 % en les rendant plus effectifs. La concertation à laquelle nous avons procédé a été très constructive.

M. le Président -

Sous-amendement 216 rectifié, à l'amendement 97, présenté par Mme Didier.

Après le deuxième alinéa (a) du 1° du texte proposé par l'amendement n° 97, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont tout le territoire est soumis à un gel de l'urbanisme consécutif à l'exploitation minière passée ou présente et aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'un plan de prévention des risques miniers. »

M. Le Cam -

J'interviens au nom de ma collègue Mme Didier, sénatrice de Meurthe-et-Moselle, pour défendre cet amendement à caractère minier. Les communes minières ont d'abord perdu des emplois et des ressources ; elles ont ensuite subi de nombreux désordres patrimoniaux ; elles sont aujourd'hui confrontées à des interdictions de bâtir à cause des risques.

Les communes où l'urbanisme est bloqué sont pourtant soumises aux pénalités de l'article 55. Celles-ci devraient être suspendues. Et les logements encore occupés par les mineurs ou leurs ayants droit doivent être comptabilisés en logements sociaux.

M. le Président -

Sous-amendement 215, à l'amendement 97, présenté par Mme Didier et les membres du groupe CRC.

Après le deuxième alinéa (a) du 1° du texte proposé par l'amendement n° 97, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Dans le sixième alinéa (3°), après les mots : « Charbonnages de France », sont insérés les mots : « , les logements de cités qui appartenaient aux sociétés minières ou sidérurgiques quand ils sont encore occupés par des mineurs, des sidérurgistes ou leurs ayants droit »

M. Le Cam -

Je l'ai défendu.

M. le Président -

Sous-amendement 37 rectifié, à l'amendement 97, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit le b du 1° de l'amendement n°97 :

b) Les troisième à septième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements sociaux retenus pour l'application du présent article sont les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte locales et aux filiales de la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations, à l'exclusion des logements foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Sont également considérés comme des logements sociaux pour l'application du présent article les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, les logements de la Société nationale immobilière qui appartenaient au 1er janvier 2001 aux Houillères du bassin de Lorraine et aux sociétés à participation majoritaire des Houillères du bassin de Lorraine et les logements appartenant à l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et les logements locatifs ayant bénéficié de prêts spéciaux consentis par le Crédit foncier de France appartenant à des personnes morales autres que celles citées ci-dessus à la condition qu'ils constituent sur le territoire d'une commune un ensemble d'au moins 2 000 logements. »

Mme Demessine -

Cet amendement retient la notion de logement social retenue pour la DSU.

M. le Président -

Sous-amendement 10 rectifié, à l'amendement 97, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Après le 1° de l'amendement n° 97, insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Le premier alinéa de l'article L. 302-6 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces inventaires font apparaître les proportions de chaque catégorie

de logement locatif social en fonction des plafonds de ressources et de loyers s'y attachant et de leur mode de financement. »

Mme Demessine -

L'inventaire doit être d'autant plus clair et précis que la définition du logement social a été affaiblie depuis 2000 avec, notamment, l'intégration des PLS, au détriment de la construction de PLUS et de PLA-I.

M. le Président -

Amendement 263 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Rédiger comme suit le 2° du texte proposé par l'amendement n° 97 :

2° L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, après les mots : « à l'exception de celles qui » sont insérés les mots : « , tout en ayant sur leur territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, ».

b) Dans le deuxième alinéa, la somme : « 152,45 euros » est remplacée par la somme : « 762,25 euros ».

c) Dans le troisième alinéa, les mots : « ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés » sont remplacés par les mots : « ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant multiplié ».

d) Dans le cinquième alinéa, la somme : « 3 811,23 euros » est remplacée par la somme : « 3 000 euros ».

M. Vézinhet -

La grâce est tombée sur cette Assemblée depuis hier : voilà le rapporteur qui en appelle au respect des 20 % ! Notre amendement renforce l'application du prélèvement de solidarité ; cible mieux les communes exemptées au titre de la DSU ; renchérit les pénalités, aujourd'hui trop faibles, tout en prenant mieux en compte le potentiel fiscal des communes ; ramène à 3 000 euros enfin le montant en dessous duquel le prélèvement n'est pas effectué.

M. le Président -

Sous-amendement 441, à l'amendement 97, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Supprimer les a), b) et c) du 2° de l'amendement n° 97.

M. Repentin -

Ces paragraphes remettent gravement en cause l'article 55 ; ils conduisent à diminuer le montant de la contribution due par les communes en infraction.

M. le Rapporteur -

C'est faux !

M. Repentin -

Pour que le dispositif soit neutre, il faudrait un potentiel fiscal de 760 euros, montant improbable pour nombre de communes. Le potentiel moyen est par exemple de 497 euros pour les communes de 2 000 à 3 500 habitants. Il faut aller jusqu'à 50 000 habitants pour arriver à 760 euros ! Quelle commune d'Ile-de-France serait dans ce cas ?

M. Dallier -

Et alors ?

L'amendement 475 rectifié n'est pas soutenu.

L'amendement 509 rectifié bis est retiré.

M. le Président -

Sous-amendement 534 à l'amendement 97, présenté par M. Dallier.

Dans le texte proposé par le a du 2° de l'amendement 97 remplacer les mots :

des dépenses réelles de fonctionnement

par les mots:

des recettes fiscales

M. Dallier -

Le plafonnement à hauteur de 5 % des dépenses de fonctionnement n'a aucune portée, parce que trop élevé. D'où mon amendement. Toutes les communes de 20 000 habitants ne perçoivent pas les mêmes montants de taxe professionnelle ! Accepterait-on d'imposer sur le revenu de la même façon un smicard et un cadre moyen ?

M. le Président -

Sous-amendement 138 rectifié quater, à l'amendement 97, présenté par Mme Procaccia et plusieurs de ses collègues.

Compléter le a) du 2° du texte proposé par l'amendement n° 97 par un alinéa ainsi rédigé :

« Le prélèvement est diminué de moitié pendant 3 ans, lorsque la commune ne remplit pas ses obligations au titre de l'article L302-5 du fait de la non reconduction par le bailleur de la convention signée avec l'Etat au titre de l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Dallier -

Le déconventionnement unilatéral entraîne de fait et sans aucun recours du maire la baisse des logements entrant dans le calcul du quota de 20 %.

M. le Président -

Sous-amendement 506 rectifié, à l'amendement 97, présenté par M. Dallier et plusieurs de ses collègues.

Après le a) du 2° de l'amendement n° 97, insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

...) Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le prélèvement est diminué du montant de toute dépense exposée par la commune, pendant le pénultième exercice, visant à la mise en place d'un projet de construction de logements sociaux entériné par une délibération du conseil municipal qui doit désigner la ou les parcelles concernées.

« En cas d'acquisition de terrains, la somme déduite est équivalente à 1/15ème du prix d'acquisition du terrain, frais de notaire compris.

« Au moment où l'opération est réalisée, le montant des dépenses exposées par la commune est recalculé pour tenir compte de l'éventuelle moins-value de cession sur les terrains concernant l'opération. Pour déterminer s'il y a ou non moins-value de cession il est tenu compte des 15èmes déjà déduits de la pénalité au titre de l'acquisition des terrains par la commune. Si le total des sommes déjà déduites au titre de cette opération est supérieur au montant déductible recalculé, la commune rembourse la différence.

« Si le projet de construction est abandonné pour quelque raison que ce soit, ou si aucun début de réalisation n'est constaté dans un délai de 6 ans suivant la première acquisition, la commune rembourse les sommes déduites de sa pénalité ».

M. Dallier -

Il faut aider les communes qui font des efforts reconnus.

M. le Président -

Sous-amendement 1 rectifié, à l'amendement 97, présenté par M. Cazalet.

Après le b) du 2° du texte de l'amendement n° 97, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) A la fin de la première phrase du septième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés les mots : « au plus tard dans les cinq années suivantes ».

M. Cazalet -

Ce sous-amendement reprend une proposition de loi de M. Poulou et de plusieurs de ses collègues députés. La différence entre le prix de vente consenti par la commune aux organismes sociaux et celui du marché doit être pris en compte. Il ne faut pas brider les efforts des communes souhaitant réaliser des opérations de logement social.

L'amendement 293 rectifié n'est pas soutenu.

M. le Président -

Sous-amendement 507 rectifié, à l'amendement 97, présenté par M. Dallier et plusieurs de ses collègues.

Après le b) du 2° de l'amendement n°97 insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Dans la première phrase du septième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des trois années suivantes ».

M. Dallier -

Qui peut le plus peut le moins. Je le retire au profit du 1 rectifié.

L'amendement 507 rectifié est retiré.

M. le Président -

Sous-amendement 523, à l'amendement 97, de M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

I. Dans le c du 2° de l'amendement n° 97, remplacer le mot :

construire

par le mot :

réaliser

II. Dans le texte proposé par le b du 4° de l'amendement n° 97 pour compléter l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

construction

par le mot :

réalisation

III. Dans la première phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 6° de l'amendement n° 97 pour l'article L.302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

construction

par le mot :

réalisation

IV. Dans le deuxième alinéa du I du texte proposé par le 6° de l'amendement n° 97 pour l'article L.302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

constructions

par le mot :

réalisations

V. Dans le troisième alinéa du I du texte proposé par le 6° de l'amendement n° 97 pour l'article L.302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

possibilités de constructions

par les mots :

possibilités de réalisations

et les mots :

échancier de constructions

par les mots :

échancier de réalisations

VI. Dans le quatrième alinéa du II du texte proposé par le 6° de l'amendement n° 97 pour l'article L.302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

possibilités de constructions

par les mots :

possibilités de réalisations

et les mots :

échancier de constructions

par les mots :

échéancier de réalisations

M. Repentin -

L'absence de foncier disponible est un vrai problème. Mais on peut mettre sur le marché des logements accessibles autrement qu'en construisant, par exemple en passant par le bail à réalisation, ou en utilisant le droit de préemption, ou encore en contractualisant avec l'ANAH pour réhabiliter des logements. D'où ce sous-amendement. *(M. Daniel Raoul approuve)*

M. le Président -

Sous-amendement 11 rectifié, à l'amendement 97, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Après le premier alinéa du 3° de l'amendement n° 97, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...) Après le premier alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Cet objectif est défini afin de renforcer l'équilibre social de l'habitat sur le territoire de la commune. A cet effet, sur la base des inventaires et des répartitions entre les différentes catégories de logements locatifs sociaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 302-6, cet objectif fixe les parts respectives des logements locatifs sociaux à réaliser en fonction de leur catégorie. Les logements construits au moyen des prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du présent code, ne peuvent représenter plus de 20 % de cet objectif.

« Le préfet peut autoriser la commune à déroger aux obligations visées à l'alinéa précédent si la commune a sur son territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ».

M. Voguet -

Cet amendement précise l'ordre des priorités en matière de réalisation de logements sociaux. Notre objectif est l'égal accès des familles au logement, quelles que soient les conditions du marché. C'est dire qu'il faut mobiliser tous les financements possibles. Les acteurs y sont prêts.

M. le Président -

Sous-amendement 510 rectifié, à l'amendement 97, présenté par M. Dallier et plusieurs de ses collègues.

Modifier ainsi le 3° de l'amendement n° 97 :

I. Supprimer le a.

II. Rédiger ainsi les b et c :

b) Dans la dernière phrase du quatrième alinéa, les mots : « approuvé avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés.

c) Cet article est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux peuvent s'engager par délibération du conseil municipal sur un programme triennal de réalisation de logements locatifs sociaux. Ce programme doit être au moins égal au tiers du nombre de logements commencés sur le territoire de la commune au cours des trois années précédentes. En aucun cas ce nombre ne peut être inférieur à 2 % du total des résidences principales définies à l'article L. 302-5 mesuré au début de la période et plafonné à 15 % du nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales. L'accomplissement de l'obligation à laquelle la commune s'est engagée s'apprécie, en tout état de cause, en fin de période triennale, sur le fondement des proportions ainsi fixées, au vu du nombre total de logements réalisés.

« Si les communes sont membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et si cet établissement public de coopération intercommunale se dote d'un programme local de l'habitat, celui-ci fixe un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, qui ne peut être inférieur à la somme des obligations des communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 et qui est réparti sur le territoire des communes de l'établissement public. Les communes non soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 doivent alors s'engager par délibération sur le programme triennal qui leur est assigné par le programme local de l'habitat.

« Le préfet peut, sur décision motivée, réduire ces obligations dans le cas de communes qui, du fait de servitudes ou de contraintes limitant la construction sur leur territoire, telles que, notamment, zones de risques miniers, protection de monuments historiques, forte densité urbaine, plan de prévention des risques touchant plus de la moitié du territoire urbanisé, rencontrent des difficultés particulières pour réaliser des logements. Ne peuvent faire l'objet d'une telle décision que les communes dans lesquelles le nombre de logements commencés dans les trois dernières années est, en moyenne annuelle, inférieur à 2 % des résidences principales. Cette décision est prise après avis favorable de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme de l'habitat dont la commune est membre ou, à défaut, du conseil régional de l'habitat.

« L'adoption des programmes triennaux suspend l'application du prélèvement prévu à l'article L. 302-7.

«Au terme de la période triennale, la commune établit un bilan portant sur le respect de l'engagement pris en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. Ce bilan est communiqué au préfet pour examen contradictoire.

«Au cas où le préfet constate, après cet examen, que l'engagement n'a pas été tenu, un prélèvement est effectué à titre de pénalité dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L. 302-7. Ce prélèvement est calculé en multipliant, d'une part le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux non réalisés et l'objectif actualisé auquel la commune s'était engagé, d'autre part le prélèvement total qui aurait été effectué pendant la période triennale en l'absence d'engagement de la commune, majoré de 100 %. »

M. Dallier -

Selon certains, l'article 55 serait paré de toutes les vertus.

M. Sueur -

C'est la loi !

M. Dallier -

Mais les mêmes découvrent qu'il peut poser des problèmes. Pour moi, l'un de ceux-ci est qu'on impose un prélèvement à certaines communes, qu'elles agissent ou qu'elles n'agissent pas.

La même année, j'ai reçu deux courriers contradictoires du préfet, l'un pour me féliciter d'avoir réalisé 120 % de mon objectif triennal, l'autre pour me prélever le tiers de ma taxe d'habitation !

M. le Président -

Sous-amendement 346 rectifié *bis*, à l'amendement 97, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UC-UDF.

Après le c) du 3^o du texte proposé par l'amendement n° 97, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après la première phrase du dernier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Dans ces communes, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier chaque année ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de l'année écoulée. »

Mme Létard -

Le Conseil national des villes rappelait en 2004 que la mixité sociale dans l'habitat est difficile à instaurer. Les villes pauvres restent seules, sans appui. L'Etat doit agir et faire respecter les droits.

L'amendement 97 va à l'essentiel en faisant en sorte que ne soient pas pénalisées les communes confrontées à des situations très particulières. Mon

sous-amendement s'inscrit dans cette logique : la comptabilisation en termes de flux et non de stock fait gagner en souplesse et en efficacité.

M. le Président -

Sous-amendement 347 rectifié ter, à l'amendement 97, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UC-UDF.

Rédiger ainsi le 5° du texte proposé par l'amendement n° 97 :

5° L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « au terme de la période triennale échue », sont insérés les mots : « , du respect de l'obligation, visée au dernier alinéa de l'article L. 302-8, de commencer, chaque année, la production d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapporté au nombre total de logements commencés ».

b) A la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « de l'antépénultième » sont remplacés par les mots : « du pénultième ».

Mme Létard -

Amendement de conséquence.

M. le Président -

Sous-amendement 522, à l'amendement 97, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter le 5° du texte proposé par l'amendement n°97 par un alinéa ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les dépenses et moins-values mentionnées au sixième alinéa de l'article L. 302-9 ne sont pas déductibles de la majoration du prélèvement. » ;

M. Repentin -

Le prélèvement n'est pas une pénalité mais un mécanisme de solidarité.

M. Dallier -

Un doux euphémisme !

M. Repentin -

Le Conseil constitutionnel avait insisté sur cette distinction. En revanche, la majoration du prélèvement prévue à l'article L 302-9 est bien une sanction. Notre sous-amendement rapproche l'amendement 97 du vœu présidentiel. Le

constat de carence n'est pas automatique ; chaque préfet peut faire une évaluation sur site.

Le logement social n'est pas destiné aux seuls pauvres, il concerne aussi les classes moyennes.

M. le Président -

Sous-amendement 442, à l'amendement 97, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Supprimer le 6° de l'amendement 97.

M. Sueur -

M. le rapporteur est extraordinaire. (*Applaudissements sur les bancs UMP*), comme ces brillants stratèges qui eux aussi, quand ils ont perdu la guerre ou prévoient de la perdre, créent des commissions. Après la dernière intervention présidentielle de vendredi, le rapporteur nous propose une commission de non-application de la loi ! On avance à ce compte vers des espaces juridiques mous. La loi, c'est la loi, il faut l'appliquer, surtout quand, comme avec le constat de carence, elle comporte toute la souplesse nécessaire.

Vous souvenez-vous d'une loi dite de simplification administrative, qui créait une commission chargée d'évaluer les commissions à supprimer ? Nous voici dans la même logique : démontrer qu'en dépit de la bonne volonté de tout le monde, on ne peut pas appliquer la loi. On ne peut mettre un tel concept dans une loi de la République.

M. le Président -

Sous-amendement 533, à l'amendement 97, présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi le premier alinéa du II du texte proposé par le 6° de l'amendement n° 97 pour l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'État, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des Comptes, d'un membre du Conseil Général des Ponts et Chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le conseil national de l'habitat.

Mme Vautrin, ministre déléguée à la cohésion sociale -

Respecter la loi, ce n'est pas un ministre du Gouvernement qui ira contre !

M. Repentin -

En ce moment ?

Mme la Ministre déléguée -

Nous renforçons l'indépendance de cette commission.

M. le Président -

Sous-amendement 15 rectifié, à l'amendement 97, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Compléter l'amendement n° 97 par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après le deuxième alinéa de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette garantie n'est pas versée aux communes ne respectant pas les obligations prévues à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ».

II. En conséquence, faire précéder le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 97 pour l'article 8 *septies* par la mention :

I.

Mme Demessine -

Il faut pénaliser les communes qui ne respectent pas leurs obligations.

M. le Président -

Sous-amendement 14 rectifié, à l'amendement 97, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

I. Compléter l'amendement n° 97 par un paragraphe ainsi rédigé :

... - a) Le I de l'article L. 2531-13 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est majoré pour les communes dont le pourcentage de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est inférieur à 15 % ».

b) Les conditions de cette majoration sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

II. En conséquence, faire précéder le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 97 pour l'article 8 *septies* par la mention :

I

M. Foucaud -

C'est dans la région Ile-de-France qu'on été effectués les plus nombreux contrats de carence. Le respect de la règle doit être plus attractif qu'une dérogation.

M. le Président -

Amendement 255 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant le premier alinéa de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1 pour les prêts locatifs à usage social, d'un coefficient égal à 1.5 pour les prêts locatifs aidés d'intégration et d'un coefficient égal à 0.5 pour les prêts locatifs sociaux. »

M. Reiner -

Il existe plusieurs types de logements sociaux, fortement différenciés : le PLS s'adresse à des ménages qui disposent de quatre fois le Smic. La part des logements très sociaux diminue sensiblement dans les logements construits, tandis que les logements intermédiaires bénéficient de l'essentiel de l'effort.

M. le Président -

Amendement 256 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant le premier alinéa de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1 pour les prêts locatifs à usage social, d'un coefficient égal à 1.5 pour les prêts locatifs aidés d'intégration et les logements financés par une subvention de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des programmes sociaux thématiques, et d'un coefficient égal à 0.5 pour les prêts locatifs sociaux. Cette disposition s'applique aux logements financés après le 1er juillet 2006. »

Mme Herviaux -

Nous voulons défendre les programmes sociaux thématiques. Une commune qui accomplit un gros effort au bénéfice des plus défavorisés doit en être récompensée.

M. le Président -

Amendement 257 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant le premier alinéa de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1, à l'exception des logements financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration ou d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des programmes sociaux thématiques, pour lesquels le coefficient est porté à 2. Cette disposition s'applique aux logements financés après le 1er juillet 2006. »

M. Daniel Raoul -

Il ne suffit pas de comparer les recettes, monsieur Dallier, il faut aussi comparer les charges. Quand la moitié des logements sociaux construits relèvent du PLS, l'esprit de la loi est détourné.

M. le Rapporteur -

L'amendement 7 rectifié est très contestable : quatre pages uniquement pour quintupler les pénalités. Volonté de dissimulation ou incapacité de rédiger ?

J'avoue que je ne m'attendais pas à un soutien du groupe CRC, comme celui qui m'est apporté avec le sous-amendement 216 rectifié : je vous remercie de constater l'inadaptation de la loi. Heureusement que vous avez des élus locaux. Mais quel culot !

M. Mortemousque -

Voilà un rapporteur objectif !

M. le Rapporteur -

Il faudrait changer la loi parce que Mme Didier est élue d'une région minière. Toutes les communes ont leurs contraintes, seul M. Sueur le conteste, lui qui n'est plus élu local. (*Murmures sur les bancs socialistes*) Je donnerai toutefois un avis défavorable.

Mme Demessine -

Comment cela se fait-il ?

M. le Rapporteur -

Parce que ce n'est pas à Mme Didier de le décider, ni à M. Revet pour les marnières du pays de Caux, mais à la commission que nous créons. Sur le fond, Mme Didier aura gain de cause. Le sous-amendement me laisse coi.

M. Revet -

C'est bien : ils tirent les leçons de l'expérience.

M. Daniel Raoul -

M. Braye coi ? Cela nous change.

M. le Rapporteur -

Il ne faut pas toucher à l'article 55, sauf dans un cas : quand cela arrange les CRC. M. Dallier aussi défend les habitants pauvres de communes pauvres. Je reste pantois de ce sous-amendement qui me scandalise.

M. Repentin -

Quelle est la position de la commission ?

M. le Rapporteur -

Défavorable, comme aux sous-amendement 37 rectifié et 10 rectifié, qui est satisfait par les droits en vigueur, et aux 263 rectifié et 441. J'ai récemment vu des communes pauvres être obligées de verser pour la solidarité. Si, pour une fois, vous êtes cohérents, retirez le sous-amendement 441.

Je comprends tout à fait M. Dallier. Néanmoins, le sous-amendement 534, déposé très tard, risque de bouleverser trop de choses. Retrait. Des communes se retrouvent en dessous du seuil des 20 % par une décision des bailleurs sociaux à laquelle elles ne peuvent rien. Nous défendrons un amendement qui ira plus loin que le sous-amendement 138 rectifié *bis*, qui devrait être retiré. Les communes ne doivent pas être punies mais incitées à agir ; le sous-amendement 506 rectifié est trop complexe et doit être retiré, comme le 1 rectifié qui est satisfait, ainsi que le 507 rectifié. Favorable au sous-amendement 523.

M. Daniel Raoul -

Pour une fois !

M. Dallier -

Ils sont mieux traités que nous ! (*Sourires*)

M. le Rapporteur -

Il faut être pragmatique. En région parisienne, nous avons une importante population -des fonctionnaires, par exemple- dont les revenus sont trop élevés

pour le locatif aidé, et trop bas pour les locatif privé. Le PLS leur est destiné. Ce produit est très utile. Défavorable au sous-amendement 11 rectifié.

M. Dallier a des sources d'imagination excellente : ma proposition de loi de 2002.

M. Dallier -

Donc avis favorable !

M. le Rapporteur -

Les choses ont changé, on ne discute plus de la même façon. Retrait. Le sous-amendement 346 rectifié *bis* est très satisfaisant, après les affrontements que nous avons eus en première lecture. Je comprends nos collègues de gauche : il est insupportable qu'un maire dise manquer de terrain pour construire du social et que sorte de terre un beau lotissement privé ! Favorable aussi au sous-amendement 347 rectifié *ter*.

Le sous-amendement 522 ? Il est normal que les dépenses déductibles soient proportionnelles au nombre de logements existants. De grâce, encouragez les élus ! Défavorable au sous-amendement 522, comme au 442, que M. Sueur ne défendrait pas s'il connaissait les réalités locales. (*Exclamations sur les bancs socialistes*)

M. Vézinhet -

Avez-vous le monopole de la connaissance du terrain ?

M. le Rapporteur -

La commission n'a pas été saisie du sous-amendement 533, que je voterai. Je ne comprends pas le sous-amendement 15 rectifié : défavorable, comme au 14 rectifié, qui crée une double peine.

Les coefficients proposés par M. Reiner ? C'est entrer dans un débat sans fin sur le meilleur niveau. Même vous ne savez où placer le curseur. La seule chose que je constate sur le terrain est que les esprits évoluent : on n'en est plus aux barres des années soixante-dix. Certains qui manifestent contre des logements sociaux dans leur commune en demandent pour leurs enfants ! Défavorable aux amendements 255 rectifié, 256 rectifié et 257 rectifié.

M. Sueur -

Rappel au Règlement ! La Constitution dispose que la loi est faite par le Parlement, dont tous les membres sont égaux à ce titre. Il est inadmissible qu'on puisse mettre en cause un sénateur au motif qu'il serait près ou non des réalités. Cela fait quarante-trois ans que j'habite dans un quartier comptant plus de 50 % de logements sociaux et vingt-cinq ans que je suis élu local. (*Applaudissements à gauche*)

M. le Président -

L'incident est clos.

Mme la Ministre déléguée -

L'amendement 7 rectifié s'inscrit dans une logique pénalisante. Défavorable. Celui de la commission est très satisfaisant. On sent qu'il est issu d'une concertation approfondie (*Sourires*). Personne n'échappe à sa responsabilité : le dispositif actuel est amélioré en tenant compte des réalités locales concrètes. Tout à fait favorable, après l'adoption du sous-amendement 533. Le sous-amendement 216 rectifié est un bel aveu dont je remercie le groupe CRC. Il est satisfait par l'amendement 97, comme le 215. Le sous-amendement 37 rectifié tuerait l'article 55 ; nous ne le voulons pas. Quant au sous-amendement 10 rectifié, il est inutile. Le sous-amendement 263 rectifié relève d'une vision très pénalisante, alors que le Gouvernement se place dans une logique de développement de l'offre locative sociale ; défavorable aux amendements 441 et 475 rectifiés.

Le sous-amendement 534 n'a pu faire l'objet de simulations. Retrait ? Comme du 138 rectifié *quater*. La demande de Mme Procaccia est légitime mais le Gouvernement est défavorable au sous-amendement 138 rectifié *quater*. Le sous-amendement 1 rectifié est moins satisfaisant que celui du rapporteur. Avis favorable au sous-amendement 523 (*marques d'étonnement joyeux sur les bancs socialistes*) Avis défavorable au sous-amendement 11 rectifié. M. Dallier trouvera réponse à son sous-amendement 510 rectifié dans l'amendement du rapporteur : retrait ?

Quel plaisir de joindre mon éloge à ceux du rapporteur sur les amendements 346 rectifié *bis* et 347 rectifié *ter*. Le sous-amendement 522 va à l'encontre des souhaits du Gouvernement : pourquoi dissuader les communes d'investir ? Même avis défavorable au sous-amendement 442. Les sous-amendements 15 rectifié et 14 rectifié ressuscitent la double peine. L'amendement 256 rectifié compliquerait encore l'article 55 et brouillerait son message en limitant son efficacité. Avis défavorable également à l'amendement 257 rectifié.

L'amendement 7 rectifié n'est pas adopté.

M. Le Cam -

Non, monsieur le rapporteur, le sous-amendement 216 rectifié ne traduit nulle contradiction car la commission pourrait être complaisante avec vos amis.

M. Dallier -

Pourquoi dire ça ?

M. Le Cam -

Parce que c'est la réalité ! Nous n'acceptons pas l'amalgame entre les communes minières et les villes riches d'Ile-de-France.

M. le Rapporteur -

Ce qui est excessif est dérisoire. Je n'ai pas fait de comparaison avec les communes d'Ile-de-France mais avec les communes marnières de Normandie. Pourquoi déformer comme à l'habitude mes propos ? Vous commencez à découvrir les choses alors que nous défendons toutes les collectivités de France ! Comment osez-vous mettre ainsi en cause la commission nationale ? C'est indigne !

M. Reiner -

Je n'ai pas entendu la véritable réponse à la question de Mme Didier, qui est pourtant d'importance. Quelques communes minières ou sidérurgiques sont en situation d'inconstructibilité faute de documents d'urbanisme. Qui peut penser que des cités historiquement ouvrières voudraient se dérober à leur devoir social ? Nous attendons que le Gouvernement s'exprime et invite le préfet à une attention particulière. (*Applaudissements à gauche*)

M. le Rapporteur -

L'amendement 97 résoudra des situations telles que les vôtres afin qu'à l'impossible nul ne soit tenu. Ce sont des membres de votre groupe qui ont attiré mon attention sur les inconvénients, en l'occurrence, des commissions départementales. La méthode retenue vous donnera à n'en pas douter satisfaction.

Mme la Ministre déléguée -

Le Gouvernement a approuvé la souplesse de l'amendement 97 qui permettra de prendre en compte, dans la transparence, la spécificité de certaines situations.

M. Dallier -

Les socialistes ont l'indignation sélective ! Hier, M. Todeschini m'a traité de morveux... En coulisses, Monsieur Le Cam, je repensais à *Tout le monde n'a pas eu la chance d'avoir des parents communistes*. De même, ma commune, qui avait eu pendant 84 ans des maires socialistes qui n'ont pas construit de logements sociaux mais ont miné mon budget. Je demande qu'on en tienne compte au lieu de décupler les pénalités. (*Applaudissements à droite*)

Mme Demessine -

On va lancer une souscription !

Mme Beaufile -

Les sous-amendements entendaient poser une question qui n'a pas été traitée sous l'angle des risques naturels. Nous ne les maintiendrons pas mais nous souhaitons que le Gouvernement réfléchisse à la solution que l'amendement 97 ne donne pas.

M. le Rapporteur -

L'amendement 97 permettra de régler le problème.

Mme Beaufile -

Il mélange tout !

M. le Rapporteur -

Nous, nous voulons régler tous les problèmes.

Les sous-amendements 216 rectifié et 215 sont retirés.

M. Fortassin -

Sur le plan intellectuel, le sixième alinéa de l'amendement 97 peut se concevoir. Sur un plan concret, trouvera-t-on un maire qui niera être pour la mixité sociale ? En revanche, certains sont plus sensibles à leur électorat bourgeois. Va-t-on appliquer un sinapisme sur une jambe de bois ? Que le conseil général soit représenté serait plus logique.

La commission nationale, intellectuellement parfaite, aboutira sans doute à retarder les choses en multipliant les excuses à prendre en considération. Enfin, quand on est élu, on prend l'actif et le passif.

M. Dallier -

Il n'y a que du passif !

M. Fortassin -

Je ne dis pas du bien de mes adversaires, mais pas du mal non plus.

M. Fréville -

Si l'amendement de Mme Demessine me séduit, c'est qu'il reprend la loi DSU. La statistique est un art qui demande de la précision : Mme Demessine n'a pas tenu compte de la modification introduite par l'article 142 de la dernière loi de finances et qui doit s'appliquer ici aussi.

M. Mortemousque -

La commission départementale me paraît utile et je ne souhaite pas substituer au maire, reconnu par la population, un représentant du conseil général. Il ne faut pas invoquer l'exception pour contester la règle.

Le sous-amendement 37 rectifié n'est pas adopté non plus que le sous-amendement 10 rectifié.

M. Vézinhet -

Je fais litière de ce qu'a dit le rapporteur sur les réalités que connaissent les élus. Je suis moi-même élu depuis 1977 dans une ZUP qui comporte 47 % de logements sociaux. Cependant, la ministre a fait masse de mon sous-amendement et de celui de M. Desessard, qui n'avait pas été présenté. Le sous-amendement 441 est très nuancé car il tient compte des ZUS. L'augmentation de la pénalité est l'argument le plus convaincant.

M. Repentin -

Le sous-amendement 441 était incitatif. Un logement manquant coûte 152 euros à une commune. Toutefois, le Sénat avait voté un article 57 prévoyant une rétrocession par les EPCI aux communes, de sorte que ces dernières ne versent que la moitié des 152 euros. Quand M. Fréville avait déposé son amendement, l'intercommunalité n'était pas aussi développée ; 86 % des communes sont aujourd'hui membres d'un EPCI. L'incongruité est encore plus marquée en cas de versement à un fonds régional urbain. J'appelle l'attention du Gouvernement sur l'application de l'article 57. La situation juridique actuelle n'est pas satisfaisante. Raison de plus pour voter le sous-amendement de M. Vézinhet.

M. Dallier -

Confondre encore prélèvement et pénalité est dramatique. M. Repentin avait, en première lecture, évoqué la ville de Paris, qui n'est pas la France, ni la banlieue, laquelle n'est pas toute en intercommunalité. Allez-vous aggraver les difficultés de ma commune ? Je fais partie des dégâts collatéraux de votre loi !
(Applaudissements sur les bancs UMP)

L'amendement 263 rectifié n'est pas adopté.

M. Repentin -

L'amendement 97 du rapporteur est moins insupportable que celui de M. Ollier.

M. le Rapporteur -

Cela m'est complètement indifférent !

M. Repentin -

Mais il cherche à alléger les contributions.

M. le Rapporteur -

Faux ! Il cherche la justice.

M. Repentin -

La pénalité résulte du constat de carence dressé par le préfet, d'où notre demande de scrutin public. Nous vous proposons un examen au cas par cas, comme vous le souhaitiez.

A la demande du groupe socialiste, le sous-amendement 441 est mis aux voix par scrutin public.

M. le Président -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 329

Suffrages exprimés : 329

Majorité absolue : 165

Pour : 127

Contre : 202

Le sous-amendement 441 n'est pas adopté.

M. Dallier -

Mon amendement 509 rectifié *bis* ne plafonnerait pas le prélèvement subi par ma commune. Il n'y aura donc pas de bouleversement. En revanche, des petites communes comme Coubron échapperaient à des situations invraisemblables.

Le sous-amendement 509 rectifié bis est retiré ainsi que le sous-amendement 138 rectifié quater.

M. Dallier -

Mon sous-amendement 506 rectifié n'est pas satisfait. Je le retire néanmoins.

Le sous-amendement 506 rectifié est retiré ainsi que le sous-amendement 1 rectifié.

Le sous-amendement 523 est adopté.

Le sous-amendement 11 rectifié n'est pas adopté.

M. Dallier -

Je regretterai l'indicateur de faisabilité que je proposais.

Le sous-amendement 510 rectifié est retiré.

M. Dallier -

Je m'interroge sur la proposition de Mme Létard dont j'observe qu'elle se situe dans une logique de flux mais risque de poser des difficultés d'appréciation. La rédaction n'est guère applicable car on ne peut raisonner par année.

M. Revet -

M. Dallier ne manque pas de logique. On a construit 70 000 logements sociaux en 2005 moins 400 000 logements : de quels programmes tiendra-t-on compte ?

M. Repentin -

Il convient de pouvoir accompagner le volontarisme des maires et nous avons déposé des amendements voisins en première lecture. Les députés pourront parfaire la rédaction de ces amendements que nous voterons.

Mme Létard -

L'amendement suivant porte sur les programmes, vous le verrez. Les communes qui ont la capacité de produire du logement privé ont celle de construire du logement social. Il faut bien prévoir des règles du jeu dans ce cas. Vaut-il mieux raisonner au niveau du volume global ou au niveau des programmes ? Ce sera plus simple en termes globaux.

M. Revet -

Je continue de m'interroger sur l'application du sous-amendement. La loi s'impose-t-elle à tout programme privé ? Si non, comment arrivera-t-on au résultat recherché ?

Mme la Ministre déléguée -

La commune peut délimiter des secteurs où sera construit un pourcentage de logements sociaux.

M. Dallier -

Je partage l'objectif, mais pourquoi le fixer année après année ? C'est bien trop complexe !

M. le Rapporteur -

Je comprends les interrogations de nos collègues. En théorie, il doit y avoir 20 % de logements sociaux dans chaque opération ; le sous-amendement de Mme Létard va plus loin, parce qu'il faut rattraper le retard. Peut-être doit-on cependant apporter plus de souplesse et ne pas raisonner à l'année mais par période triennale... En tout cas, il est insupportable de voir des communes avoir la capacité de faire du logement privé et ne pas remplir leurs obligations.

Mme Létard -

Je rectifie mon sous-amendement dans le sens souhaité par M. le rapporteur.

M. le Président -

Sous-amendement 346 rectifié *ter*, à l'amendement 97, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UC-UDF.

Après le c) du 3° du texte proposé par l'amendement n° 97, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après la première phrase du dernier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Dans ces communes, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale écoulée. »

M. Jarlier -

Cette rectification me convient parfaitement.

M. Delfau -

Je rappelle à mes collègues l'existence des ZAC, qui permettent aux communes de maîtriser leur urbanisme... (*M. Dallier s'exclame*)

M. Repentin -

L'objectif du 346 rectifié *ter* ne peut être réalisé sans les moyens du 347 rectifié *ter* ; il faut rectifier ce dernier.

M. le Président -

Je me faisais aussi cette réflexion. Suspendons la séance quelques instants, pour harmoniser les rédactions.

La séance, suspendue à 18 h 10, reprend à 18 h 15.

M. le Président -

Sous-amendement 347 rectifié *quater*, à l'amendement 97, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UC-UDF.

Rédiger ainsi le 5° du texte proposé par l'amendement n° 97 :

5° L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « au terme de la période triennale échue », sont insérés les mots : « , du respect de l'obligation, visée au dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés ».

b) A la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « de l'antépénultième » sont remplacés par les mots : « du pénultième ».

Le sous-amendement 346 rectifié ter est adopté, ainsi que le sous-amendement 347 rectifié quater.

A la demande du groupe socialiste, le sous-amendement 522 est mis aux voix par scrutin public.

M. le Président -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 297

Suffrages exprimés : 297

Majorité absolue : 149

Pour : 128

Contre : 169

Le sous-amendement 522 n'est pas adopté.

Le sous-amendement 442 n'est pas adopté.

Le sous-amendement 533 est adopté.

Le sous-amendement 15 rectifié n'est pas adopté, non plus que le sous-amendement 14 rectifié.

M. Foucaud -

L'article 8 *septies* n'est plus si anodin. Après l'examen de l'article 5 *bis* B, voici un amendement 97 qui vise à dédouaner les communes en infraction avec l'article 55. Ce sont pourtant les besoins des populations qui doivent guider le législateur : 86 500 SDF, 934 000 personnes privées de domicile personnel, plus de deux millions vivant dans des conditions indignes, 750 000 en difficulté de paiement de loyer ; ces chiffres sont avérés. L'intérêt général c'est de faire droit aux mal logés.

M. Vézinhet -

On clame les vertus de l'article 55, mais tous les sous-amendements qui les renforcent sont refusés au profit d'un amendement qui les minore. Nous ne pouvons voter l'amendement 97.

M. Jarlier -

L'amendement du rapporteur est équilibré, n'en déplaît aux orateurs précédents, qui mêle souplesse et fermeté au plus proche du terrain. Les commissions départementales feront à n'en pas douter un travail efficace et objectif.

M. Dubois -

Equilibre et efficacité opérationnelle président à l'amendement de la commission, qui permettra un examen au cas par cas de la situation des communes. La composition de la commission nationale est particulièrement bienvenue.

A la demande de la commission, l'amendement 97, sous-amendé, est mis aux voix par scrutin public.

M. le Président -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 329

Suffrages exprimés : 329

Majorité absolue : 165

Pour : 201

Contre : 128

L'amendement 97, sous-amendé, est adopté ; il devient l'article 8 septies.

Les amendements 255 rectifié, 256 rectifié et 257 rectifié tombent.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 261 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les communes d'Île-de-France et dans les autres régions aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants, ou qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente au 1er janvier de l'année précédente moins de 20 % des résidences principales ».

M. Vézinhet -

Nous restons déterminés à améliorer l'efficacité de l'article 55 et nous nous plaçons ici dans le cadre des agglomérations. Nous voulons étendre l'obligation à toutes les communes de l'Ile-de-France, en raison des spécificités de celle-ci : accès au logement très difficile, prix élevés, mal logement, 30 % de la demande HLM, record national du refus de la mixité -citons Neuilly-sur-Seine ou Le Raincy...

L'amendement élargit aussi l'application de l'article 55 aux communes d'au moins 3 500 habitants membres d'un EPCI dont la population est supérieure à 50 000 habitants.

M. le Président -

Amendement 182 présenté par M. Hérisson.

Après l'article 8 *sexies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions » sont supprimés.

M. Hérisson -

Cet amendement élargit l'application des dispositions de l'article 55. Le développement de l'intercommunalité l'impose ; cet amendement concernerait environ 400 communes, et les inciterait à la mixité sociale.

M. le Président -

Amendement identique 357 présenté par M. Repentin.

M. Repentin -

L'effort doit concerner toutes les communes. Les phénomènes d'étalement urbain se jouent des limites territoriales et font monter les prix en reléguant toujours plus loin des centres les ménages modestes. Cela vaut aussi dans les communes touristiques. M. Hérisson le constate comme moi. Cette situation est absurde : il est temps d'assurer la mixité sociale partout.

M. le Rapporteur -

Il est aberrant de soumettre toutes les communes d'Ile-de-France à l'article 55. M. Vezinhet connaît mal cette région, qui n'est pas si homogène qu'il semble le croire. Nos collègues de Seine-et-Marne pourraient le lui dire. Quant aux EPCI, c'est le problème de la cohérence de l'article 55 qui est posé... Défavorable à l'amendement 261.

Retrait de l'amendement 182, comme de l'amendement 357. La différence des seuils entre l'Ile-de-France et la province est justifiée par les tensions qui existent plus dans la première que dans la seconde, même si on les connaît aussi dans certaines régions très particulières, comme le Genevois français. Veut-on

soumettre plus de quatre cent communes supplémentaires à l'article 55 ? Et il y a des zones où les logements sociaux, si on en construisait, ne trouveraient pas preneurs. Adaptons la loi SRU, ne la rigidifions pas plus.

Mme la Ministre déléguée -

Défavorable à l'amendement 261, dont je ne vois pas l'intérêt en termes de politique du logement.

La densité d'EPCI est très différente en Ile-de-France et en province ; les tensions foncières le sont aussi. Retrait des amendements 182 et 357, sinon rejet.

M. Repentin -

Nous pourrions rectifier l'amendement 261 en ne changeant rien pour l'Ile-de-France, mais en faisant en sorte que l'article 55 s'applique désormais aux EPCI, dont on sait le développement depuis la loi SRU de 2000, et non plus l'agglomération au sens de l'INSEE, qui exclut toute discontinuité urbaine. C'est ainsi que la communauté du lac du Bourget n'est pas traitée comme celles d'Annecy et de Chambéry !

M. Hérisson -

Et celle d'Annemasse...

M. le Rapporteur -

On nous a expliqué en 1999 que le seul périmètre pertinent en matière d'habitat était l'agglomération ; puis est venue la loi SRU, l'emploi de la trique, et le retour à la commune. M. Repentin, encore et toujours, veut de la contrainte supplémentaire...

Mme la Ministre déléguée -

Je me vois mal accepter cet amendement sans simulations. Prenons le temps de celles-ci.

M. Delfau -

Je comprends et partage les préoccupations du groupe socialiste mais méfions-nous de décisions trop peu élaborées. Les EPCI sont très différents.

M. Repentin -

Notre amendement est clair sur ce point.

M. Delfau -

S'il n'y a pas compétence logement, comment procède-t-on ? Qui décide ? Je ne peux qu'être en désaccord avec le chiffre de 1 500. Allons déjà au bout de la

démarche actuelle, assurons-nous que les organismes HLM pourraient financer les opérations qui leur seraient demandées.

M. Jarlier -

Au moment de la loi SRU, nous avons souhaité que la référence soit l'EPCI au sens Chevènement. Nos collègues socialistes ont changé d'avis... Avec l'amendement, on risque de toucher de petites communes rurales.

M. Fréville -

Lors du vote de la loi SRU, nous avons pris une référence communale. Restons-en là. Regardons la réalité concrète : dans mon département, une communauté d'agglomération s'étend sur plusieurs dizaines de kilomètres tandis que Toulouse est partagée en trois intercommunalités !

L'amendement 26 rectifié n'est pas adopté.

M. Hérisson -

Je vais retirer mon amendement mais tout de même... Il faut traiter correctement le problème du logement social dans les communautés d'agglomération. Dans les zones frontalières et dans celles qui connaissent un fort développement, on voit ce qu'il en est : pas de logement social, foncier en forte hausse, fracture sociale toujours plus profonde. Il faut vraiment traiter le problème.

L'amendement 182 est retiré.

M. Repentin -

Pour les raisons parfaitement expliquées par M. Hérisson, nous maintenons notre amendement.

L'amendement 357 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 358 présenté par M. Repentin.

Après l'article 5 *bis* B, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Pour les régions hors Île-de-France, le représentant de l'Etat dans le département peut fixer, pour les communes situées dans le département, un seuil compris entre 1.500 et 3.500 habitants par décision motivée. ».

M. Repentin -

Une fois encore, nous demandons qu'il soit tenu compte des réalités locales, sans verser dans l'automatisme.

M. le Président -

Amendement 359 présenté par M. Repentin.

Après l'article 5 *bis* B, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Le représentant de l'Etat dans le département peut, pour les communes visées à la phrase précédente situées dans le département, porter à 30 % le taux requis de logements locatifs sociaux. ».

M. Repentin -

Même raisonnement. Neuilly-sur-Seine : 2 % de logements sociaux ; Nanterre, toute proche, 54 %... Face à de telles distorsions, nous ne pouvons avoir d'autre recours que le représentant de l'Etat.

M. le Rapporteur -

On en appelle au préfet quand cela arrange ; à l'INSEE ou à l'EPCI quand cela arrange. N'en remettons pas une couche. Défavorable aux amendements 358 et 359 : tous les territoires doivent être logés à la même enseigne.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis : le traitement doit être égal sur tout le territoire. L'amendement 97 a permis de bien avancer.

L'amendement 358 n'est pas adopté, non plus que l'amendement 359.

M. le Président -

Amendement 183 rectifié présenté par MM. Hérisson et Murat.

Après l'article 8 *sexies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le 4° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Dans des conditions fixées par décret, chaque emplacement d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

M. Hérisson -

Mon amendement vise à ne pas pénaliser les communes ayant fait le choix d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage ; il les incite même à en aménager si elles ne l'ont encore fait.

M. le Rapporteur -

Je suis embarrassé, entre mon accord avec cette analyse et l'érection en dogme de la définition du logement social... Sagesse. Qu'en pense le Gouvernement ?

Mme la Ministre déléguée -

J'ai aussi la tutelle de la commission des gens du voyage ; je mesure combien il importe d'inciter les communes à les accueillir. Le Gouvernement regarde cet amendement avec sagesse. (*Approbations sur les bancs UMP*)

M. Repentin -

Le sujet est particulier, parfois très sensible. Il mérite une réflexion approfondie. Je demande une brève suspension de séance.

Suspendue à 19 h 20, la séance reprend à 19 h 30.

M. Repentin -

Nous aurions besoin d'une explication de texte. Qu'est-ce qu'une « aire permanente d'accueil des gens du voyage » ? On pourrait comprendre qu'il s'agit d'aires aménagées sur lesquelles les gens du voyage sont quasiment sédentarisés. Cela pourrait être comptabilisé dans les 20 % de logements sociaux. Mais il y a aussi des « aires de grand passage » où sont accueillis, à titre précaire, pour quelques jours ou semaines, des gens du voyage ; elles ne peuvent être assimilées à du logement social.

M. Fréville -

Je suis, sur le fond, d'accord avec l'esprit de la proposition de M. Hérisson. Mais quel calcul ? Si l'on augmente le numérateur, il ne s'agit pas d'augmenter aussi le dénominateur. Le critère de population DGF pourrait être utilisé, ce qui répondrait à M. Repentin.

Mme la Ministre déléguée -

Il s'agit bien d'aires permanentes, pas de terrains pour les grands rassemblements. Le dénominateur, composé du nombre d'habitations principales au sens du CGI, ne change pas.

M. Mercier -

L'affaire est plus compliquée qu'on ne dit. Le problème de l'accueil des gens du voyage n'est pas le même que celui du logement social. N'allons pas déséquilibrer les choses sans regarder les conséquences de nos décisions. Dans

mon département, toutes les communes participent au syndicat d'accueil des gens du voyage, et paient la même chose.

Il est très difficile de se prononcer ainsi, sans la moindre étude. Je ne voterai pas cet amendement.

M. Vasselle -

Cela ne fait rien !

M. Mercier -

Vous avez l'art de provoquer les bonnes réponses ! Je ne suis pas, moi, de ceux qui votent tantôt pour et tantôt contre le même texte. Bon courage, et à bientôt !

L'amendement 183 rectifié est adopté.

DROIT DE PRÉEMPTION (CMP - Nominations)

M. le Président -

N'ayant reçu aucune opposition, je proclame représentants du Sénat à la commission mixte paritaire sur la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, titulaires : MM. Hiest, Béteille, Goujon, Cléach, Zocchetto, Sueur et Mme Borvo Cohen-Seat ; suppléants : Mme Boumediene-Thiery, MM. Collombat, Fauchon, Gélard, Lecerf, Othily et Mme Troendle.

La séance, suspendue à 19 h 40, reprend à 21 h 50.

Présidence de Mme Michèle ANDRÉ,

Vice-Présidente

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (Deuxième lecture - suite)

Mme la Présidente -

Nous reprenons l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement.

DISCUSSION DES ARTICLES (Suite)

ARTICLES ADDITIONNELS (Suite)

Mme la Présidente -

Amendement 144 rectifié *ter* présenté par Mme Procaccia et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant l'avant-dernier alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° Les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue en application des articles L. 321-1, L. 321-4 et 321-8 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Cambon -

Nous sommes plusieurs sénateurs franciliens à tenter de revenir sur l'article 55...

M. Delfau -

Encore ?

M. Cambon -

... afin que le calcul des 20 % soit équitable.

M. le Rapporteur -

Votre préoccupation est satisfaite par le conventionnement. Tous les logements conventionnés avec l'ANAH entrent dans le quota SRU. Retrait.

Mme la Ministre déléguée -

Le loyer peut aussi être intermédiaire. Avis défavorable.

M. Cambon -

Je m'en remets aux explications du rapporteur.

L'amendement 144 rectifié ter est retiré.

Mme la Présidente -

Amendement 146 rectifié ter présenté par Mme Procaccia et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant l'avant dernier alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° Les logements soumis à la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant

des allocations de logement, dont les locataires sont exonérés partiellement ou totalement de la taxe d'habitation. »

M. Cambon -

Les petits logements régis par la loi de 1948 sont *de facto* des logements sociaux.

M. le Rapporteur -

Nous avons fait le nécessaire en première lecture. Ce parc de logements va s'éteindre en douceur et on pourra les rénover avec l'aide de l'AHAF pour les mettre aux normes. Retrait sinon rejet.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis.

M. Cambon -

Je voulais, par cet amendement de solidarité, souligner une problématique.

L'amendement 146 rectifié ter est retiré.

Mme la Présidente -

Amendement 470 présenté par M. Desessard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements financés par des prêts locatifs sociaux mentionnés à l'article R. 331-17 ne sont pas des logements locatifs sociaux au sens du présent article. »

Mme Boumediene-Thiery -

Les logements financés par des PLS ne sont pas sociaux. Nous rejoignons ici la fondation Abbé-Pierre puisque 80,7 % des ménages peuvent avoir accès à ce type de logements.

M. le Rapporteur -

Faut-il le répéter ? Ces PLS ont une vocation sociale. Que faites-vous des classes moyennes qui n'ont pas accès au parc social non plus qu'au parc libre ? Avis défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis. Ces logements sont accessibles sous condition de ressources.

L'amendement 470 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 139 rectifié *ter* présenté par Mme Procaccia et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le premier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « au préfet » sont insérés les mots : « , au maire et au président du conseil général »

M. Cambon -

Nous voulons mieux informer les maires et les présidents de conseils généraux qui exercent d'importantes responsabilités en ce domaine.

Mme la Présidente -

Amendement identique 312 présenté par M. Voguet et les membres du groupe CRC.

M. Foucaud -

Même amendement.

Mme la Présidente -

Amendement 140 rectifié *ter* présenté par Mme Procaccia et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le premier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « au préfet » sont insérés les mots : « et au maire »

M. Cambon -

Amendement de repli.

Mme la Présidente -

Amendement 313 présenté par M. Voguet et les membres du groupe CRC.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le premier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « au préfet » sont insérés les mots : « et au maire »

M. Foucaud -

Même chose.

M. le Rapporteur -

Je comprends votre souci et le partage sans réserve. Mais le président du conseil général n'est pas directement concerné par le premier inventaire. Quant au maire, l'article L. 302-6 le met déjà dans la boucle quand l'information a été réunie et vérifiée. Retrait ?

Mme la Ministre déléguée -

Je ne paraphraserai pas l'analyse du rapporteur dont je partage les conclusions.

M. Cambon -

Donnerez-vous des instructions plus précises aux préfets ? Les maires apprennent aujourd'hui les déconventionnements par la presse.

M. Delfau -

Il a raison !

Mme la Ministre déléguée -

Les choses sont prévues et nous referons une circulaire.

M. Mortemousque -

C'est nécessaire.

L'amendement 139 rectifié ter est retiré ainsi que l'amendement 140 rectifié ter.

M. Foucaud -

J'ai entendu le rapporteur mais...

M. Bret -

... il faut toujours attendre le contrordre...

M. Foucaud -

... les maires doivent être informés.

M. le Rapporteur -

Le décompte des logements sociaux est délicat. La procédure apporte une garantie d'exactitude.

M. Delfau -

Je ne comprends ni la position du rapporteur ni l'étrange apathie du Sénat. Certains bailleurs sociaux préparent des déconventionnements dans le dos des maires sans tenir compte des règlements. Il est des vérités qu'il faut répéter. Nous, les maires, voulons être respectés par nos partenaires.

M. le Rapporteur -

Nous aborderons tout à l'heure la question des déconventionnements qu'évoquait M. Cambon.

M. Mortemousque -

Je partage le sentiment de M. Delfau mais qui respectera les maires si le Sénat ne le fait pas ? Commençons par leur assurer une information de qualité.

M. Fréville -

L'inventaire doit être établi au 31 juillet. Nous en avons prévu un, pour la DSU, au 31 octobre. L'Intérieur et le Logement doivent se concerter.

L'amendement 312 n'est pas adopté, non plus que l'amendement 313.

Mme la Présidente -

Amendement 262 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces inventaires font apparaître les proportions de chaque catégorie de logement locatif social en fonction des plafonds de ressources et de loyers s'y attachant et de leur mode de financement. ».

M. Vézinhet -

M. Cambon a raison de vouloir informer les présidents de conseils généraux car chacun gagnera à la transparence de l'information. Je m'inspire de sa formule mais je vais plus loin dans l'alchimie. Les communes qui préfèrent payer la pénalité doivent découvrir la pierre philosophale du logement : la mixité sociale ne se résume pas à la combinaison de Robien et de programmes prétendument sociaux. L'offre doit s'adapter aux besoins sans dénaturer l'objectif social : 72 % des demandeurs de logements en région parisienne ne peuvent accéder aux PLS, et 50 % aux PLUS. Que fait donc l'Etat ?

M. le Rapporteur -

Vous pouvez retirer votre amendement. Il est satisfait depuis un arrêté de 2001. M. Repentin aurait pu vous le dire : ces informations lui ont même permis de faire la une d'un grand journal du soir.

Mme la Ministre déléguée -

L'inventaire existe déjà. L'Etat aide bien les PLS s'il ne les subventionne pas.

M. Vézinhet -

Deux procédures valent mieux qu'une. M. Repentin vous a volé la vedette mais il est très compétent et promis à un bel avenir. (*Sourires*)

L'amendement 262 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 304 rectifié présenté par M. Delfau et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1 pour les prêts locatifs à usage social, à 1,5 pour les prêts locatifs aidés d'intégration et à 0,5 pour les prêts locatifs sociaux. »

M. Delfau -

Nous avons préservé l'essentiel de l'article 55. Reste maintenant à préciser le contenu des 20 %. Or les familles les plus défavorisées sont victimes d'un déséquilibre que nous devons corriger par cette arithmétique simple

Mme la Présidente -

Amendement 334 rectifié présenté par Mme Létard et les membres du groupe UC-UDF.

Après l'article 5 *bis* A, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1, à l'exception des logements financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration ou d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des

programmes sociaux thématiques, pour lesquels le coefficient est porté à 2. Cette disposition s'applique aux logements financés entre le 1er juillet 2006 et le 1er juillet 2011. »

Mme Létard -

Pour inciter les communes à construire du logement très social, un logement financé en PLA-I ou en PST comptera temporairement pour deux logements. Il y a urgence.

M. le Rapporteur -

M. Delfau revient sur une discussion que nous avons déjà eue : avis défavorable. L'amendement de Mme Létard irait à l'encontre de son objectif en diminuant les obligations de certaines communes. Sachons faire confiance aux élus pour s'adapter aux besoins. Retrait ?

Mme la Ministre déléguée -

L'amendement de M. Delfau risquerait de brouiller le message de la loi. Avis défavorable. Mme Létard impliquerait en outre l'application de l'article 55 en minorant les obligations de certaines communes : retrait.

Mme Létard -

Mon amendement de première lecture était plus large, mais le nombre de PLA-I est très réduit : l'accompagnement social est très coûteux, ce qui justifierait de déplacer un peu le curseur des 20 %.

L'amendement 334 rectifié est retiré.

M. le Rapporteur -

J'aurais préféré vous avoir convaincu. En région parisienne, la participation de l'Etat rend les PLA-I plus aisés à équilibrer ; les T2 et T3 conviennent à des jeunes qui n'ont pas besoin d'accompagnement social mais qui démarrent dans la vie.

M. Delfau -

Ne puis-je défendre mon amendement, monsieur le rapporteur ? Y a-t-il brouillage quand nous appelons à une clarification : qui construit quoi et pour quel public ? Quant à la réduction des quotas, Mme Létard a déjà répondu. Nous prenons date.

M. Repentin -

Le sujet a déjà été abordé, dit le rapporteur. De fait, tous les groupes sauf le sien ont souhaité évoquer les subterfuges imaginés par certaines communes pour tourner l'article 55. Nous proposons une incitation pour les maires : n'est-ce

pas cela que vous souhaitez ? L'Etat lui-même gradue son aide en fonction des logements.

M. le rapporteur a fait référence à la publication d'une liste. Il manquait la dernière colonne, qui aurait montré que certaines communes font 100 % de PLS, choisissant ainsi les familles accueillies. J'aurais pu aussi évoquer les résidences étudiantes ou pour personnes âgées. La solidarité doit s'exercer partout et pour tous.

L'amendement 304 rectifié n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 482 rectifié présenté par M. Demyunck et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le septième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Concernant une commune ne remplissant pas ses obligations au titre de l'article L. 302-5, la baisse du taux de logements sociaux engendrée par la non reconduction par le bailleur de la convention signée avec l'Etat au titre de l'article L. 351-2 ne génère aucune augmentation des pénalités financières imputables à la commune. »

M. Cambon -

Je veux rassurer M. Delfau : nous n'avons pas attendu son rappel à ordre pour refuser l'apathie.

Certaines communes sont confrontées aux décisions unilatérales de groupes immobiliers dont les filiales de la Caisse des dépôts. Les conséquences de ces déconventionnements sont lourdes pour les locataires, mais aussi pour les communes soudain soumises aux obligations de l'article 55, ou voyant celles-ci aggravées. Cet amendement et les suivants visent à poser des limites dans ces circonstances.

Mme la Présidente -

Amendement 483 rectifié présenté par M. Demyunck et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le septième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la non reconduction par le bailleur de la convention signée avec l'Etat au titre de l'article L. 351-2 a pour conséquence de placer la commune dans

l'impossibilité de remplir ses obligations au titre de l'article L. 302-5, aucune pénalité financière n'est appliquée. »

M. Cambon -

Objet identique au précédent.

Mme la Présidente -

Amendement 484 rectifié présenté par M. Demuynck et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le septième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune ne remplit pas ses obligations au titre de l'article L. 302-5 ou lorsque la non reconduction par le bailleur de la convention signée avec l'Etat au titre de l'article L. 351-2 a pour conséquence de placer la commune dans l'impossibilité de remplir ses obligations au titre de l'article L. 302-5, le bailleur n'est pas autorisé à se déconventionner. »

M. Cambon -

Autre circonstance particulière.

Mme la Présidente -

Amendement 485 rectifié présenté par M. Demuynck et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le septième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune ne remplit pas ses obligations au titre de l'article L. 302-5 ou lorsque la non reconduction par le bailleur de la convention signée avec l'Etat au titre de l'article L. 351-2 a pour conséquence de placer la commune dans l'impossibilité de remplir ses obligations au titre de l'article L. 302-5, le bailleur participe en tout ou en partie au prélèvement visé aux alinéas précédents. »

M. Cambon -

Dernier amendement, de repli.

M. le Rapporteur -

Je souhaite une courte suspension de séance.

La séance, suspendue à 22 h 50, reprend à 23 heures.

M. le Rapporteur -

M. Cambon a posé un vrai problème. Mais les remèdes qu'il propose ne me semblent pas appropriés. Je lui suggère de rectifier son amendement 482 rectifié de telle sorte que les logements en cause restent comptabilisés pendant cinq ans après leur déconventionnement. Les amendements suivants pourraient être retirés.

M. Cambon -

Je remercie le rapporteur : cette solution répond à mon attente, rassurera les maires concernés et incitera les bailleurs sociaux à de meilleures pratiques.

Les amendements 483 rectifié, 484 rectifié et 485 rectifié sont retirés.

Mme la Présidente -

Amendement 482 rectifié *bis* présenté par M. Demuynck et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'avant-dernier alinéa (4°) de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 5° Sont décomptés pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2 les logements dont la convention est venue à échéance. »

Mme la Ministre déléguée -

La rectification proposée par le rapporteur apporte une solution équilibrée : le Gouvernement y est favorable.

M. Delfau -

Vous apaisez les maires, soit ; mais au détriment encore une fois du logement social et au profit de bailleurs publics dits sociaux qui se comportent comme des bailleurs privés. Le directeur de la caisse des dépôts a été nommé par ce Gouvernement pour mener cette politique de déconventionnement. (*M. Cambon conteste*) Je constate qu'on continue à détricoter l'article 55.

M. le Rapporteur -

Les maires voient du jour au lendemain leurs obligations modifiées : c'est inique ! Le problème est bien dans le respect de la convention. Nous demanderons, par ailleurs, aux bailleurs sociaux de prévenir les maires bien en amont des décisions de déconventionnement.

M. Repentin -

Après de longues discussions, l'amendement Ollier a été, hier, amputé d'un de ses alinéas, qu'il retrouve, en quelque sorte, ce soir avec l'intégration d'une nouvelle catégorie de logements sociaux !

M. Vasselle -

Ce n'est pas un drame !

M. Repentin -

M. Cambon se réjouit et dit penser aux locataires : que leur apporte l'amendement rectifié ? En quoi les bailleurs sont-ils avertis ? On connaît bien les causes du déconventionnement en Val-de-Marne : l'entrée prochaine en bourse d'ICADE ; le logement social y gagne-t-il ? Bien sûr que non !

M. Cambon -

Un peu d'idéologie vous aveugle, mon cher collègue. Nombre de communes concernées sont gérées par vos amis du groupe communiste.

M. Repentin -

Et alors ?

M. Cambon -

Je ne veux pas que certaines collectivités soient sanctionnées à la suite de décisions auxquelles elles n'ont aucune part. Quant à l'avertissement, ICADE s'est déjà engagé à ne pas déconventionner si cela fait passer les communes concernées en dessous du seuil.

M. le Rapporteur -

Combien reste-t-il de logements ICADE à déconventionner ? 11 000. Ce n'est rien par rapport aux efforts des collectivités. Mais la situation injuste que vivent certaines d'entre elles doit être traitée. La commission ira plus loin avec son amendement 96.

M. Daniel Raoul -

M. le rapporteur ne cesse de dire qu'on ne touche pas aux 20 % et ne cesse d'y toucher ! A quoi servira donc la commission créée par l'amendement 97, si ce type de problème n'est pas de son ressort ?

M. le Rapporteur -

L'examen de ces situations n'est pas dans les attributions de la commission. L'article 55 n'est pas la table de Moïse...

M. Delfau -

On l'a compris !

M. le Rapporteur -

Nous demandons même aux communes de rattraper leur retard !

Mme la Ministre déléguée -

On ne peut comparer ce qui n'est pas comparable : nous sommes ici dans des sorties de patrimoine, comme les ventes de HLM.

A la demande du groupe socialiste, l'amendement 482 rectifié bis est mis aux voix par scrutin public.

Mme la Présidente -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 296

Suffrages exprimés : 296

Majorité absolue : 149

Pour : 169

Contre : 127

L'amendement 482 rectifié bis est adopté ; l'article additionnel est inséré.

Mme la Présidente -

Amendement 508 présenté par M. Dallier et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le septième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le prélèvement ne peut avoir pour effet de faire tomber l'épargne nette de la commune, telle que définie par la nomenclature M14, pour le pénultième exercice, à un niveau inférieur à 30 % de celle constatée, en moyenne, pour les communes de la strate régionale.

« Afin de ne pas favoriser les communes dont le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal est inférieur à la moyenne régionale de la strate, le coefficient moyen est retenu pour le calcul de l'épargne nette.

« La partie de la pénalité n'ayant pu être prélevée, du fait de ce plafonnement, le sera lorsque le niveau de l'épargne nette dépassera à nouveau le seuil de 30% de l'épargne nette constatée, en moyenne, pour les communes de la strate régionale. »

M. Dallier -

Last but not least... Voici un amendement de repli, assorti des précautions nécessaires, qui permettra aux communes en difficulté de ne pas voir leur situation aggravée. Je dis tout de suite que je ne le retirerai pas.

M. le Rapporteur -

L'amendement 97 répond pour l'essentiel à votre préoccupation. Je vous demande instamment de retirer le vôtre.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis. Les 500 communes à faible potentiel fiscal seront déjà soulagées par l'amendement 97. Restons-en à son équilibre. Retrait, sinon rejet.

M. Dallier -

Encore un mot de Pavillons-sous-Bois. (*Sourires*) Entre 1995 et 2001, son autofinancement net a été négatif ! L'amendement 97 ne fait rien pour elle, le plafonnement qu'il prévoit est sans portée ! Je ne propose pas une exonération, mais un décalage de paiement dans le temps ! Je maintiens l'amendement.

L'amendement 508 n'est pas adopté.

M. Delfau -

Vous pouvez nous remercier, monsieur le rapporteur !

Mme la Présidente -

Amendement 265 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes mentionnées dans la première phrase de l'article L. 302-5, les projets portant sur la construction ou la réhabilitation d'un nombre de logements supérieurs à dix ne sont autorisés que s'ils comportent une proportion minimale de 20 % de logement sociaux au sens du même article L. 302-5. »

Amendement 266 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes mentionnées dans la première phrase de l'article L. 302-5, les projets portant sur la construction ou la réhabilitation d'un nombre de logements supérieurs à dix-neuf ne sont autorisés que s'ils comportent une proportion minimale de 20 % de logement sociaux au sens du même article L. 302-5. »

M. Repentin -

Ces amendements proposent de conditionner la délivrance du permis de construire à la prise en compte du retard en matière de logements sociaux, dès lors que le projet concerne un immeuble de 20 logements au moins. Ils donnent aux maires un outil dont ils ne disposent pas aujourd'hui pour favoriser la solidarité urbaine, un outil qui ne coûtera rien à la collectivité et évitera les erreurs de l'urbanisme du passé.

Mme la Présidente -

Amendement 294 rectifié présenté par M. Delfau et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes visées à l'article L. 302-5, les projets portant sur la construction ou la réhabilitation de logements ne sont autorisés que s'ils comportent une proportion minimale de deux logements sociaux par tranche de dix logements. »

M. Delfau -

Chaque nouveau programme doit comporter 20 % de logements sociaux : cette mesure est simple et lisible ; elle agréera pour cela au rapporteur...

Mme la Présidente -

Amendement 331 rectifié présenté par Mme Létard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 5 *bis* B, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans les communes mentionnées dans la première phrase de l'article L. 302-5, les projets portant sur la construction ou la réhabilitation d'un nombre de logements supérieur à dix-neuf ne sont autorisés, dans des conditions fixées par décret, que s'ils comportent une proportion minimale de 20 % de logements sociaux au sens du même article L. 302-5.»

Mme Létard -

Tout permis de construire doit être subordonné à la réalisation d'un ou de plusieurs projets de construction ou de réhabilitation comportant obligatoirement 20 % de logements sociaux. La mixité sociale gagnera à cette mesure simple et équitable.

M. le Rapporteur -

Un pourcentage par programme ? Comment équilibrer une opération avec deux logements ? C'est complètement irréaliste ! Je pensais que Mme Létard avait tout à l'heure eu satisfaction ; sa position présente m'étonne. Avis défavorable à ces quatre amendements.

Mme la Ministre déléguée -

L'avis du Gouvernement est le même, d'autant qu'un consensus s'était dégagé sur l'amendement 346 rectifié de Mme Létard.

M. Vasselle -

Pour une fois, je vais apporter mon soutien à M. Braye. Il appartient au maire de définir sa politique de logement social et rien de l'empêche d'aller dans le sens souhaité. Mme Létard s'est-elle demandé si les promoteurs auraient encore des financements compatibles avec le loyer social ? Il me paraît plus sage de retirer ces amendements.

Mme Létard -

Effectivement, mon amendement précédent a abouti de façon positive, avec 30 % de logements sociaux dans le flux des programmations. Cet amendement 331 rectifié obéit à l'exigence de tout faire pour éviter les ghettos. Je comprends que c'est délicat et je le retire mais je persiste à souhaiter que les élus locaux prennent tous leur responsabilité.

L'amendement 331 rectifié est retiré.

M. Dubois -

Pour avoir été à la fois directeur d'office HLM et promoteur privé, je puis dire que l'adoption de tels amendements serait, dans les faits, un frein à la construction de logements sociaux : pour vendre, il faut trouver des acheteurs. Voulez-vous réserver le logement social au rez-de-chaussée exposé au nord ? Même la gestion des PLUS est déjà très compliquée.

Il faut donner des cadres et laisser les opérateurs s'exprimer. *(Applaudissements sur certains bancs à droite)*

A la demande de la commission, l'amendement 265 est mis aux voix par scrutin public.

Mme la Présidente -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 298

Suffrages exprimés : 298

Majorité absolue : 150

Pour : 128

Contre : 170

L'amendement 265 n'est pas adopté.

M. Sueur -

Le discours de M. Dubois m'a abasourdi. Aujourd'hui, la ville de Paris veille à ce que les permis de construire soient conformes à un certain équilibre. Ce serait donc une catastrophe commerciale ? Les logements sociaux seraient une contrainte, les imposer serait un carcan, une lourdeur. Pour ne pas les exposer au nord, on n'en construit pas. Loger les gens qui ont peu de moyens, c'est une chose dont on n'est pas très fier.

M. le Rapporteur -

J'en suis fier et heureux.

M. Sueur -

Dès lors que la portion est tout juste congrue. Si l'on ne pose pas le droit au logement sur le même plan que le droit à l'école, on n'avance pas. Faut-il vraiment mettre les pauvres au nord ? Mettez-les au sud, en plein soleil !

M. Revet -

C'est complètement absurde. Venez chez moi, je vais vous montrer comment on fait du logement social !

M. Dubois -

J'ai été maire d'une petite commune, j'ai exproprié en plein centre pour construire du logement locatif. Je suis convaincu que l'équilibre social doit être respecté, et que les collectivités doivent agir en ce sens. Mais si l'on ajoute cadre à cadre, on n'avance pas. Je ne cesse de défendre la simplification administrative et le principe de l'équilibre, entre les uns et les autres, entre les droits et les devoirs, entre l'urbain et le rural.

M. Jarlier -

Tous, ici, voulons construire des logements sociaux.

M. Bret -

Mais non !

M. Jarlier -

Je ne puis donc accepter les mises en cause de M. Sueur, et je ne voterai pas cet amendement irréaliste.

M. Revet -

Les accusations incessantes de M. Sueur sont insupportables. J'ai été maire d'une commune de 284 habitants, elle en compte aujourd'hui 1 500, tous venus de l'agglomération havraise. Je sais ce qu'est le logement social !

M. Caffet -

Je n'accuse personne, j'apporte juste un témoignage. Cet amendement, porteur d'une vraie mixité sociale, se pratique déjà dans nombre de communes sans textes en ce sens. A Paris, nous avons fait un PLU limitant objectivement les périmètres où manquent les logements sociaux, et décidé qu'à partir d'un certain seuil, il y aurait obligation de 20 % de logements sociaux dans tout programme. Qu'on ne nous dise pas que c'est irréalisable : cela fait quatre ans que nous le faisons à Paris ! Pourquoi cela serait-il impossible ailleurs ? Dès lors qu'une règle est définie et acceptée, il est possible d'imposer une mixité sociale.
(Applaudissements sur les bancs socialistes)

M. le Rapporteur -

Tout ce qu'on fait à Paris ne peut se faire partout ! A quel prix sort-on les logements parisiens ? L'ancien maire d'Orléans tient des propos insupportables, en donnant des leçons, alors que vous n'avez rien fait. Vous parlez, nous agissons ! Vous dénoncez, nous construisons ! Ayez un peu de pudeur !

M. Bret -

Elevez le débat, soyez digne de votre fonction de rapporteur !

Mme la Ministre déléguée -

Cela peut figurer à l'article 2.

M. Caffet -

Vous l'avez refusé !

Mme la Ministre déléguée -

Ce sont les faits qui comptent, pas les mots. De 1997 à 2002, la période n'a pas été favorable au logement social. Nous, nous en avons construit et avons réalisé la DSU. Elaborons ensemble des réponses. (*Applaudissements sur les bancs UMP*)

M. Bret -

On comprend leur popularité dans le pays !

M. Delfau -

Je suis fier d'appartenir à une assemblée qui, à une telle heure, manifeste une telle fougue sur un tel sujet. (*Sourires*) Regardons la réalité.

M. le Rapporteur -

La réalité, c'est 38 000 logements face à 82 000 !

M. Delfau -

Vous tenez à ce qu'on vous rappelle les échecs du Gouvernement que vous soutenez. Ce soir ?

Je ne doute pas de la bonne foi de M. Dubois mais nous voulons être sûrs que l'on va instaurer la mixité de l'immeuble ou du quartier dans la mixité de la commune. On peut hésiter sur les moyens. L'amendement de Mme Létard ? Une procédure plus fine, quoique aussi plus contraignante ? On peut hésiter aussi sur le seuil : deux sur dix, ce qui n'est pas la même chose, pour le promoteur, que quatre sur vingt. Ce qui est possible à Paris l'est aussi dans nombre de communes de l'Hérault, où la demande est considérable.

Une mesure contraignante sera peut-être inéluctable.

A la demande du groupe socialiste, l'amendement 266 est mis aux voix par scrutin public.

Mme la Présidente -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 297

Suffrages exprimés : 297

Majorité absolue : 149

Pour : 127

Contre : 170

L'amendement 266 n'est pas adopté.

L'amendement 294 rectifié n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 264 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Cet objectif est défini afin de renforcer l'équilibre social de l'habitat sur le territoire de la commune. A cet effet, sur la base des inventaires et des répartitions entre les différentes catégories de logements locatifs sociaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 302-6, cet objectif fixe les parts respectives des logements locatifs sociaux à réaliser en fonction de leur catégorie. Les logements construits au moyen des prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du présent code ne peuvent représenter plus de 33 % de cet objectif.

« Le préfet peut autoriser la commune à déroger aux obligations visées à l'alinéa précédent si la commune a sur son territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. ».

M. Daniel Raoul -

Je reviens sur l'amendement voté tout à l'heure : j'aurais préféré qu'on enlève les prélèvements de solidarité pendant cinq ans, sans toucher aux 20 %.

M. Dallier -

Cela revient au même.

M. Daniel Raoul -

Non : vous ne raisonnez que pénalité ; nous, création de logements. C'est ce qui nous différencie. L'arme que prétendait brandir M. Cambon est un sabre de bois. En pratique les locataires ne seront pas défendus.

Il faut bien sûr des PLS, mais aussi un grand nombre de logements très sociaux. En trois ans le nombre de logements de type PLS a été multiplié par 5, au détriment des logements PLA-I et PLUS.

M. le Rapporteur -

Il n'est pas utile de s'étendre : défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Défavorable : les logements PLS ont toujours été décomptés comme locatifs sociaux au titre de l'article 55.

M. Sueur -

Une fois de plus, nous demandons un véritable équilibre. Vous jugez cela trop contraignant. Dès lors qu'on adopte une loi en la matière, il y a des règles qui s'imposent.

L'attaque de M. Braye était infondée : des centaines de logements sociaux ont été construits durant mes deux mandats, bien moins depuis lors. Venez voir ce qu'il en est, vous serez plus crédibles qu'en vous lançant dans des accusations sans fondement ;

M. le Rapporteur -

Il commence à se faire tard : M. Sueur entend des voix, et défend des choses ineptes.

Je n'ai jamais dit qu'il n'avait rien fait, du temps qu'il était maire d'Orléans.

M. Sueur -

Vous ne cessez de rappeler le passé, je vous réponds, sur les fonctions que j'ai exercées.

M. le Rapporteur -

Je répète : 38 000 contre 82 000 aujourd'hui. Vous entendez des voix.

M. Dallier -

Domrémy...

M. Sueur -

Ne portez pas atteinte à la mémoire de Jeanne d'Arc, dont tous les Français sont fiers.

L'amendement 264 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 471 présenté par M. Desessard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : «le préfet peut conclure une convention » sont remplacés par les mots : « le préfet conclut une convention ».

Mme Boumediene-Thiery -

Cet amendement très simple laisse la possibilité au préfet de constater ou non la carence. Mais une fois la carence constatée, à lui d'agir.

M. le Rapporteur -

Une fois encore, je dis qu'il faut laisser de la souplesse ; laissons le préfet apprécier au cas par cas. Naguère, vous mettiez en doute son impartialité, maintenant vous lui demandez d'agir...

Mme la Ministre déléguée -

Défavorable : l'amendement 97 a réglé la question.

L'amendement 471 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 267 présenté par M. Repentin et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La dotation forfaitaire, définie à l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, versée aux communes ayant fait l'objet d'un constat de carence est diminuée à due concurrence du montant du prélèvement visé à l'article L. 302-7 du présent code effectué au titre de l'année précédente. ».

M. Vézinhet -

Les communes faisant l'objet d'un constat de carence doivent voir leur prélèvement doubler automatiquement pour l'année où le constat de carence est prononcé par le préfet.

M. le Rapporteur -

Encore la double peine, après le quintuplement des pénalités ! Défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis.

M. Caffet -

Je ne m'excuserai pas de faire une nouvelle explication de vote sur l'article 55. M. le rapporteur a évoqué Moïse pour dire que cet article méritait bien quelques améliorations. A chacun ses références, l'article 55 me fait plutôt penser à Sisyphe : tricotage et détricotage.

M. Dallier -

Et que faisait Pénélope ?

M. Caffet -

Avec cet amendement, c'est à vous entendre, la trique que nous manions !

L'amendement 267 n'est pas adopté.

Prochaine séance, aujourd'hui, jeudi 6 avril 2006 à 9 h 45.

La séance est levée à minuit quarante.