

SEANCE DU JEUDI 6 AVRIL 2006

Présidence de M. Adrien GOUTEYRON,

Vice-Président

La séance est ouverte à 9 h 50.

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

DÉCISION DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL

M. le Président -

M. le Président a reçu la décision du Conseil constitutionnel sur la loi organique relative à l'élection du Président de la République.

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 2

M. le Président -

Amendement 12 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Avant le I de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... L'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...) Ne permettent pas, dans une commune définie à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, de respecter les obligations fixées par cet article. »

Mme Demessine -

Mon groupe veut bonifier l'article 2 en affirmant dans les documents locaux d'urbanisme une véritable priorité au logement social : le contrôle de légalité se révélera efficace.

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

Le préfet n'est pas privé de pouvoirs dans l'élaboration du plan local d'urbanisme. Avis défavorable.

M. Perben, ministre des transports -

Avis défavorable à cet amendement inutile.

L'amendement 12 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 13 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Avant le I de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article additionnel ainsi rédigé :

« Art. L. . . - Dans les zones urbaines, le plan local de l'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 50 % de la surface hors oeuvre de tout programme de construction de dix logements au moins sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. »

M. Bret -

Notre groupe, fidèle à sa logique, milite aux côtés des associations pour le droit au logement et présente de nouveau cet amendement que le RDSE avait également défendu en première lecture. Peut-on faire comme si on ne distribuait aucun permis de construire ? Les délais pour réaliser ces documents sont allongés.

M. le Président -

Amendement 378 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

I. Rédiger ainsi le III de cet article :

III - Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. - Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements

locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

II. En conséquence, supprimer les IV, V et VI de cet article.

M. Repentin -

Combien de travailleurs sans logement ? En trouver un est plus un exploit qu'un droit. Le logement social n'est ni une servitude, ni une nuisance mais doit devenir une priorité nationale : supprimons le droit de délaissement qui va paralyser les exécutifs locaux.

M. le Président -

Amendement 459 présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet.

Remplacer les III, IV et V de cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Dans les zones urbaines, le plan local de l'urbanisme doit délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage minimum de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 35 % minimum de la surface hors oeuvre de tout programme de construction de logements d'une surface supérieure ou égale à 1 000 mètres carrés sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % minimum de la surface hors oeuvre de la totalité des constructions prévues dans le cadre de ladite zone. ».

M. Desessard -

Peut-on faire moins ?

M. le Président -

Amendement 375 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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

... - Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Dans les communes visées à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, 25% de la surface hors oeuvre de tout programme de construction de logements d'une surface supérieure ou égale à 1000 mètres carrés sont affectés à la construction de logements financés par des prêts locatifs à usage social (décret n°99-794 du 14 septembre 1999) et par des prêts locatifs aidés d'intégration (article R. 331-1 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation). Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % de la surface hors oeuvre de la totalité des constructions prévues dans le cadre de ladite zone. »

M. Caffet -

L'article 55 de la loi SRU concerne sept cents communes. Celles-ci doivent respecter la loi. Le Raincy, Coubron peuvent construire plus de logements sociaux, et je ne dis rien de Neuilly-sur-Seine. Alors, toutes les villes arboreront le visage de la mixité.

M. le Président -

Amendement 9 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Après le I de cet article, insérer un paragraphe additionnel ainsi rédigé :

... - Après le cinquième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« A ce titre, ils délimitent des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit, notamment au regard des besoins repérés par la plan départemental d'accès au logement des plus défavorisés.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ce programme doit contenir un minimum de 50 % de logements financés par des prêts locatifs à usage social et par des prêts locatifs aidés d'intégration ».

Mme Demessine -

Voulez-vous vraiment donner des outils aux élus ? Alors, il faut partir des besoins de la population et affirmer une vraie priorité, comme le demandent les acteurs du droit au logement.

M. le Président -

Amendement 151 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit le III de cet article :

III. - L'article L. 123-2 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-2 - I. - Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

« a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ;

« b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

« c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

« II. - Il institue des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces logements locatifs devront être en majorité sociaux. Ce programme doit indiquer une quote-part maximale de prêt locatif social et minimale de prêt locatif aidé et prêt locatif à usage social. »

Mme Demessine -

Quoique techniques, les documents d'urbanisme traduisent des choix sociaux, qui doivent respecter la priorité du logement social et pas du seul PLS.

M. le Président -

Amendement 152 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit le texte proposé par le troisième alinéa (2°) du III de cet article pour ajouter un d à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme :

« d) A délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des dispositions des articles 81 et 83 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et des objectifs quantifiés du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et du programme local de l'habitat ».

Mme Demessine -

Cet amendement de précision a toute son importance car il évitera des connotations négatives.

M. le Président -

Amendement 379 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après les mots :

dans le respect des

rédiger comme suit la fin du texte proposé par le 2° du III de cet article pour le d de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme :

dispositions des articles 81 et 83 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et des objectifs quantifiés du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et du programme local de l'habitat.

M. Repentin -

Trop imprécise, la rédaction actuelle se prêterait à des contournements. Les élus ne doivent pas être réfractaires à l'objectif social fixé par la loi. Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées n'est pas assez utilisé.

M. le Président -

Amendement 458 présenté par M. Desessard et plusieurs de ses collègues.

Compléter le III de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes de plus de 20 000 et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements, tout projet soumis à permis de construire sur ces secteurs définis comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface hors oeuvre nette destinée à l'habitation. Ces dispositions s'appliquent aux surfaces hors oeuvre nette d'habitation égales ou supérieures à 1 000 m². En cas de division ou de lotissement des terrains inclus sur les secteurs définis, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain ».

M. Desessard -

Pour une vraie mixité, nous proposons des indications plus précises et contraignantes.

M. le Président -

Amendement 460 présenté par M. Desessard et plusieurs de ses collègues.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans toutes les communes, le conseil municipal délimitera des emplacements réservés pour réaliser des opérations de logements locatifs sociaux. Ces emplacements réservés devront permettre de combler au moins 50 % du déficit de logements sociaux constaté sur la commune pour atteindre le nombre de logements sociaux requis pour que la commune satisfasse aux obligations définies par l'article L. 302-5. Une délibération du conseil municipal présentera dans un délai d'un an à compter du vote de la loi n° du portant engagement national pour le logement, l'adresse des parcelles retenues et le pourcentage, d'au minimum 50 %, de logements sociaux de ces emplacements réservés. »

M. Desessard -

L'application des servitudes sur les emplacements réservés est facultative.

M. le Rapporteur -

L'article 2 donne aux communes la faculté d'imposer dans leur PLU des catégories de logements. Avis défavorable aux amendements qui rigidifient le dispositif : ces carcans ne sont pas opportuns car les résultats comptent plus que les moyens. Un seuil de 50 % de logements sociaux préparerait de nouveaux ghettos. Nos votes précédents, à l'initiative de Mme Létard, suffisent. Avis défavorable aux amendements 13, 459, 375, 9, 151 et 458.

L'amendement 378 est incompatible avec les principes retenus par le Sénat tant en première lecture que depuis le début de celle-ci : le droit de délaissement doit protéger les communes et leur permettre de monter des opérations, quitte à les déléguer.

L'amendement 152 n'est pas opportun, qui réduirait la portée de la mixité sociale. Même avis défavorable à l'amendement 379.

Je m'oppose totalement à la philosophie de l'amendement 460, ridicule et contreproductif. Voulez-vous recréer des ghettos ? Voulez-vous pérenniser l'ANRU ?

M. le Ministre -

Je partage en tout point l'avis défavorable de la commission.

M. Bret -

Il y a des chantiers dans les villes qui ne respectent pas la loi SRU. Suffit-il de se soumettre au marché et de répondre aux attentes des spéculateurs ? On ignore alors la demande sociale et, comme à Marseille, avec 800 000 habitants dont 40 000 attendent un logement social, on fait du Robien alors que l'on livre les demandeurs de logement aux marchands de sommeil. La situation devient explosive.

L'amendement 13 n'est pas adopté.

M. Caffet -

Depuis le début du débat, on nous accuse de vouloir corseter. Notre amendement, pourtant, offre une faculté aux communes. Si vous la refusez, elles pourront exclure le logement social. Le droit de délaissement ? La servitude n'a rien d'exorbitant. Votre article ne va pas assez loin.

A la demande du groupe socialiste, l'amendement 378 est mis aux voix par scrutin public.

M. le Président -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 311

Suffrages exprimés : 311

Majorité absolue : 156

Pour : 120

Contre : 191

L'amendement 378 n'est pas adopté.

L'amendement 459 n'est pas adopté, non plus que les amendements 375, 9, 151, 152, 379 et 458.

M. Desessard -

Le rapporteur a pris le temps de me répondre. C'est la pauvreté qui fabrique ces ghettos : changeons de politique et installons des logements sociaux dans des communes florissantes qui ne consentent aucun effort.

L'amendement 460 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 374 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Au début de cet article, ajouter un alinéa ainsi rédigé :

... - Au début de la première phrase de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme, sont insérés les mots : « Les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ».

M. Caffet -

La lecture de la loi réserve parfois des surprises, pour ne pas dire mieux. Une commune littorale devrait consulter les conchyliculteurs mais non les bailleurs sociaux. On se prive ainsi d'une expertise précieuse. Nous suggérons donc d'ouvrir une faculté. *(Applaudissements sur les bancs socialistes)*

M. le Président -

Amendement 490 rectifié présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC-UDF.

Après le III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - L'article L. 123-8 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il recueille, sur leur demande, l'avis d'un représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Dubois -

Je veux assurer l'égalité de traitement dans le dialogue et reconnaître la compétence des opérateurs HLM.

M. le Président -

Amendement 491 rectifié présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC-UDF.

Après le III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le début de la première phrase de l'article L. 121-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, (le reste sans changement) ».

M. Dubois -

Même démarche de dialogue pour la mixité.

M. le Rapporteur -

Sur le fond, nous souhaitons tous associer les organismes HLM. Une récente circulaire en rappelle tout l'intérêt. L'amendement 374 rectifié ferait peser une obligation bien lourde sur les communes.

M. Caffet -

Non.

M. le Rapporteur -

Simplifions au lieu de multiplier les causes de contentieux.

Nombre de documents d'urbanisme ont été annulés, faute d'une seule consultation. Il faut simplifier la procédure. L'amendement 490 rectifié réduit les risques d'une consultation systématique même si ces organismes sont associés. Je préfère toutefois l'amendement 491 rectifié qui se limite aux PLU. Retrait du 490 rectifié.

M. le Ministre -

Le Gouvernement souscrit à cette analyse : l'amendement 374 rectifié ajoute à la complexité. Je préfère le 490 rectifié.

M. Dubois -

L'outil opérationnel est le PLU. Les organismes souhaitent être consultés à leur demande : nombre d'habitants en milieu rural ont droit au logement social. Je plaide pour la vertu pédagogique.

M. le Rapporteur -

Je souhaite en fait le retrait de l'amendement 491 rectifié et je suis favorable au 490 rectifié. L'amendement socialiste instaure une obligation.

L'amendement 491 rectifié est retiré.

M. Repentin -

Nous voulons que les organismes HLM soient associés à l'élaboration des PLU. Voulons-nous « complexifier » en souhaitant associer les cinq familles d'HLM qui sont nos partenaires quotidiens ? Le Gouvernement fait un signe d'ouverture : c'est la preuve de l'utilité des amendements de deuxième lecture. Je me rallie à l'amendement de M. Dubois.

L'amendement 374 rectifié est retiré.

M. Cornu -

Je suivrai le rapporteur : n'alourdissons pas le PLU pour les petites communes rurales. Soit pour le SCOT, mais pas les PLU.

M. Jarlier -

Il est intéressant que ces organismes soient consultés. Mais nous voulons sécuriser ces documents en rendant cette consultation informelle.

M. Revet -

Je partage le sentiment du rapporteur et du Gouvernement : tout le monde souhaite la simplicité. Le monde a changé : Le Havre a perdu 6 000 habitants au bénéfice des villages environnants. Il est bon qu'un organisme puisse donner son sentiment. L'OPAC de Seine-Maritime a pu ainsi réaliser de petites opérations.

L'amendement 490 rectifié est adopté.

M. le Président -

Amendement 380 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après le III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le second alinéa de l'article L. 123-17 du même code est ainsi rédigé :

« Lorsque l'une des servitudes mentionnées aux a), b) et c) de l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsque leurs terrains sont soumis à la servitude mentionnée au d) du même article, ils ne peuvent exercer cette faculté, dans les mêmes conditions et délais, que si le conseil municipal l'a prévue en instituant cette servitude. »

M. Repentin -

Par le droit de délaissement, les propriétaires peuvent mettre en demeure les collectivités d'acquérir leur bien parce que celui-ci est frappé d'une servitude et qu'il y a préjudice. Mais en cas de logement -notamment social-, où est le préjudice du propriétaire ? Le terrain demeure constructible. La contrainte ici n'est pas un préjudice : le bien peut même voir sa valeur s'accroître, contrairement aux terrains classés.

Cet article risque de décourager les communes. Le logement social serait-il un préjudice ? Les quatre millions de locataires sociaux apprécieront.

M. le Rapporteur -

Avis toujours défavorable.

M. le Ministre -

Même avis.

M. Repentin -

Va-t-on vers l'indemnisation des servitudes d'urbanisme ? Nous l'avons déjà vu avec l'introduction du droit de délaissement -ce droit d'expropriation inversé- dans un précédent texte. Ce serait aller au-delà de la jurisprudence de la Cour de Luxembourg. Monsieur le ministre, si vous exercez un jour des compétences

municipales (*rires ironiques à droite*), vous mesurerez les effets de cette disposition ; les juristes aussi s'interrogent.

A la demande du groupe socialiste, l'amendement 380 est mis aux voix par scrutin public.

M. le Président -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 327

Suffrages exprimés : 327

Majorité absolue : 164

Pour : 128

Contre : 199

L'amendement 380 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 8 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Compléter le texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, au regard des besoins repérés par le plan départemental d'accès au logement des plus défavorisés, le préfet après avis du conseil régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Tant que la modification ou la révision n'est pas intervenue, les deux plans sont inopposables aux tiers. Si dans un délai de trois mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de neuf mois la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

Mme Demessine -

L'évaluation triennale des documents d'urbanisme pourrait être une bonne chose, mais le Gouvernement ne tient pas compte des besoins réels de la population : certaines communes imposent des surfaces minimales pour toute nouvelle construction. Nous proposons qu'elles puissent déroger à certaines règles de

densité de COS : Neuilly a 7 200 logements au km² avec 3 % de logements sociaux et Gennevilliers, 1 350 au km² avec 60 % de logements sociaux.

M. le Président -

Amendement 154 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Rétablir comme suit le VIII de cet article :

VIII. - Après l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend des dispositions, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, qui ne permettent manifestement pas la construction d'un volume de logements nécessaires à la satisfaction des besoins notamment au regard des dispositions prévues à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan afin d'y remédier. Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

Mme Demessine -

Le préfet doit pouvoir mettre les PLU en conformité avec les PLH ou les SCOT.

M. le Rapporteur -

Ces amendements rétablissent une disposition supprimée par le Sénat en première lecture : le préfet joue déjà un rôle important. C'est suffisant, car les élus sont les mieux placés.

L'amendement 8 créerait une insécurité juridique grave. Même avis sur l'amendement 154 : le dispositif actuel est équilibré.

L'amendement 8 n'est pas adopté, non plus que l'amendement 154.

M. le Président -

Amendement 54 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer le II de cet article.

M. le Rapporteur -

Amendement de cohérence : cette disposition figure dans la loi sur la recherche.

L'amendement 54, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le Président -

Amendement 376 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant le III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Avant le quatrième alinéa de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ils assurent l'équilibre social de l'habitat en garantissant une répartition équitable de l'offre de logements sociaux, de places d'hébergement et de logements temporaires sur le territoire qu'ils recouvrent. »

M. Daniel Raoul -

Les SCOT ont pour vocation d'organiser les espaces communaux et intercommunaux dans un souci d'équilibre territorial et d'harmonisation des politiques publiques de transport, d'urbanisme, de développement durable et économique. Cet amendement vise à y ajouter les déterminants d'un équilibre social de l'habitat.

M. le Rapporteur -

Le code de l'urbanisme vous donne largement satisfaction.

M. le Ministre -

Même avis défavorable.

L'amendement 376 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 377 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant le III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

Avant le troisième alinéa de l'article L. 124 2 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également délimiter les secteurs où les constructions répondant aux objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et du programme local de l'habitat peuvent être programmées. »

M. Repentin -

Cette extension aux cartes communales est une disposition de cohérence, sur la base du volontariat.

M. le Rapporteur -

La commission veut que les cartes communales restent un instrument souple, plus simple que les PLU.

M. le Ministre -

Même avis défavorable.

M. Repentin -

Ce serait volontaire.

L'amendement 377 rectifié n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 381 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste.

Rédiger comme suit le VII de cet article :

VII - L'article L. 127-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, dans certains secteurs délimités par le conseil municipal, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 50 % de ladite norme sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, pour permettre la réalisation de programmes de logements comportant pour moitié au moins des logements locatifs sociaux. ».

M. Caffet -

La croissance du parc est ralentie par les démolitions et les ventes : 433 000 logements sociaux seulement ont été offerts à la location. Il est donc bon de rendre possible une majoration du COS pour permettre des opérations de logement social. L'amendement propose une rédaction moins contraignante et autorise les conseils municipaux à majorer jusqu'à 50 %, dans certains secteurs, le COS en vue de permettre la réalisation des programmes de construction de logements comportant au moins une moitié de logements sociaux.

M. le Président -

Amendement 363 rectifié présenté par M. Revet et plusieurs de ses collègues.

Rédiger comme suit le VII de cet article :

VII - Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'urbanisme dont est dotée la commune, le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration qui ne peut excéder 50 %.

M. Revet -

Le maire de ma commune m'a, il y a peu, interrogé sur la possibilité de majorer le COS. Je m'en fais l'écho ici et mon amendement vise à simplifier : légiférons pour toutes les communes. Dans la mienne, la population a été multipliée par cinq ans ces dernières décennies -et vit heureuse-, mais nous sommes bloqués aujourd'hui dans le développement de l'accession. Les conseils municipaux doivent pouvoir exercer pleinement cette liberté, pour faire face à la pression foncière, qui existe aussi dans nos campagnes. (*« Très bien ! » sur les bancs socialistes*)

M. le Président -

Amendement 382 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste.

Au début de la première phrase du VII de cet article, remplacer les mots :

Dans les communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, 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

par les mots :

Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 15 000 habitants compétent en matière d'habitat

M. Daniel Raoul -

Dans la crise actuelle, la majoration du COS peut être une réponse utile. Cet amendement propose de l'ouvrir aux communes de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement de coopération intercommunale de plus de 15 000 habitants. Mais il est évident que nous pourrions nous rallier à l'amendement de M. Revet.

M. le Président -

Amendement 383 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste.

Au début de la première phrase du VII de cet article, remplacer les mots :

Dans les communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, 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

par les mots :

Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat

M. Repentin -

Même argumentation.

M. le Président -

Amendement 55 présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans la première phrase du VII de cet article, supprimer les mots :

, où se manifestent d'importants besoins en logements

M. le Rapporteur -

Cette mention est incertaine et inutile.

M. le Président -

Amendement identique 384 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

M. Repentin -

Les besoins en logement se font sentir partout en France : le logement représente une part toujours plus grande des revenus des familles : à Lyon, le loyer équivaut à dix euros le mètre carré et certaines zones touristiques, frontalières ou rurales connaissent aussi des besoins importants en logements.

M. le Président -

Amendement 56 présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans la première phrase du VII de cet article, après les mots :

par délibération motivée,

insérer les mots :

sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme,

M. le Rapporteur -

Nous rétablissons cette disposition indispensable.

M. le Président -

Amendement identique 349 présenté par M. Jarlier.

M. Jarlier -

Il est important de respecter les documents d'urbanisme.

L'amendement 385 est retiré.

M. le Président -

Amendement 386 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste.

Après le VII de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ils intègrent les objectifs et principes établis dans le cadre du programme local de l'habitat, en application de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ».

2° Après la deuxième phrase du quatrième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« La compatibilité avec le programme local de l'habitat élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale, en application de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, est également examinée ».

3° Au cinquième alinéa, après les mots : « de développement durable » sont insérés les mots : « et les orientations du programme local de l'habitat ».

4° Après le 10°, est inséré un 10° bis ainsi rédigé :

« 10° bis Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux, de logements temporaires et de places d'hébergement correspondant aux besoins identifiés

dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et le programme local de l'habitat ; ».

5° Après le 13°, est inséré un 13° bis ainsi rédigé :

« 13° bis Fixer le niveau de majoration du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 50%, dans les zones destinées à la construction d'au moins une moitié de logements locatifs sociaux, de logements temporaires et de places d'hébergement correspondant aux besoins identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et le programme local de l'habitat ; ».

M. Daniel Raoul -

La production de logements ne correspond pas aux besoins : les PLS se développent davantage que les PLA-I et les PLUS, alors qu'ils représentent un niveau de loyer plus élevé de 50 %. Une meilleure cohérence serait nécessaire.

M. le Rapporteur -

L'article 2 crée une procédure dérogatoire -donc limitée et exceptionnelle- mais si les communes ont élaboré des COS, ce coefficient a sa justification. La loi urbanisme et habitat recommande en outre de ne pas mettre de COS et les PLU peuvent être modifiés en quatre mois. Une opération peut être réalisée rapidement grâce à ces outils. Veillons à ne pas mettre à bas les règles de droit commun et de consultation des populations.

Retrait des amendements 381 et 363 rectifié.

Défavorable à l'amendement 382 et favorable à l'amendement 383. Favorable à l'amendement 384 et à l'amendement 349.

L'amendement 386 ? Défavorable, car satisfait.

M. le Ministre -

Sachons raison garder en ce qui concerne les dérogations au COS : les PLU donnent des droits. Le Gouvernement a donc la même position que la commission.

Défavorable aux amendements 381 et 363 rectifié, déraisonnables, défavorable aussi à l'amendement 382, favorable à l'amendement 383, équilibré, à l'amendement 55 et à l'amendement 384 identiques, à l'amendement 56, à l'amendement 349, défavorable à l'amendement 386.

L'amendement 381 n'est pas adopté.

M. Revet -

Je m'interroge, mais je vais maintenir l'amendement 363 rectifié. Pourquoi des dérogations pour telle ou telle commune, alors que la situation est identique sur

l'ensemble du territoire ? Il s'agit de répondre aux demandes des familles, qui veulent vivre à la campagne, loin des banlieues.

Les « outils » proposés ? Les délais sont bien supérieurs aux quatre mois : M. Vasselle a mis sept ans pour élaborer son PLU.

M. le Rapporteur -

N'importe quoi !

M. Revet -

Il faut dégager du foncier.

Je reste fidèle à mes convictions.

M. Emorine, président de la commission des affaires économiques -

Un document d'urbanisme, c'est d'abord une réflexion sur la situation future de l'habitat. Veut-on pouvoir déroger à ce document *ad libitum* à la seule initiative du conseil municipal ?

M. le Rapporteur -

L'agence d'urbanisme du Mantois élabore les PLU : délai moyen, vingt-huit mois.

M. Cornu -

Et les modifications, c'est cinq mois.

M. le Rapporteur -

Et les modifications, c'est cinq mois !

M. Bret -

Prenez conseil auprès du rapporteur, monsieur Revet !

L'amendement 363 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement 382.

L'amendement 383 est adopté, ainsi que les amendements identiques 55 et 384, 56 et 349.

L'amendement 386 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 179 rectifié présenté par M. Cambon et Mme Procaccia.

Compléter *in fine* cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

...- Le quatrième alinéa du 1° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative soient respectées et que le coût d'isolation soit à la charge exclusive du constructeur. »

M. Cambon -

Les communes soumises à un plan d'exposition au bruit subissent pertes de population et dégradation de leur cadre de vie. Pour arrêter l'hémorragie, il faut adapter la législation en vigueur, comme je le suggère par cet amendement qui compense les démolitions en zones A et B par des constructions en zone C.

M. le Rapporteur -

La commission s'interroge sur la constitutionnalité de cet amendement, par ailleurs bienvenu. Sagesse.

M. le Ministre -

Sagesse. M. Cambon connaît mes réticences...

L'amendement 179 rectifié est adopté.

M. le Président -

Amendement 524 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par deux paragraphes additionnels ainsi rédigés :

IX- Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots : « transports urbains », sont insérés les mots : « , les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat » ;

2° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 123-6, les mots : « ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants »

3° Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8, après les mots : « établissement public prévu à l'article L. 122-4, » sont insérés les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

X- Les dispositions du présent article s'appliquent aux schémas de cohérence territoriale et aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision ont été prescrites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

M. le Rapporteur -

Nous prévoyons la consultation de l'EPCI compétent pour l'élaboration du PLU et du SCOT, étant entendu que les dispositifs doivent être simplifiés.

M. le Ministre -

Je m'interroge sur la simplification qu'entraîne cet amendement... Sagesse. Le Gouvernement réfléchit aux moyens de sécuriser les dispositifs de consultation.

L'amendement 524 est adopté ainsi que l'article 2, modifié.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Président -

Amendement 456 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1°- Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots « transports urbains, » sont insérés les mots « les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ».

2°- Dans le premier alinéa de l'article L. 123-6, après les mots « transports urbains » sont insérés les mots « au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

3°- Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, après les mots « établissement public prévu à l'article L122-4, » sont insérés les mots « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

Mme Herviaux -

L'intercommunalité est très présente dans ma région. Il faut associer les EPCI compétents à l'élaboration des PLU de ses communes membres. C'est affaire de cohérence de l'action publique.

M. le Rapporteur -

Retrait : cet amendement est satisfait.

L'amendement 456 est retiré.

M. le Président -

Amendement 365 rectifié présenté par M. Revet et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dès lors que n'est pas remise en cause l'économie générale du plan d'urbanisme dont elle est dotée, la commune peut décider, dans le cadre de la procédure de révision simplifiée, de procéder au classement de nouveaux terrains en zone constructible. »

M. Revet -

Le manque de foncier renchérit son coût. Seule une augmentation de l'offre peut ramener les prix à un juste niveau. Il faut aussi assouplir les procédures de réexamen de documents d'urbanisme et, en particulier, élargir la possibilité d'utilisation par les collectivités de la procédure de révision simplifiée. A situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles pour dégager des emprises et alléger la pression foncière.

M. le Rapporteur -

Je rends hommage à la constance simplificatrice de M. Revet. C'est d'ailleurs à son initiative que la loi urbanisme et habitat a déjà été modifiée dans le sens qu'il souhaite. L'amendement 365 rectifié est satisfait. Reste que les DDE doivent être sensibilisées à cette question de l'élargissement des zones constructibles.

M. le Ministre -

Même avis. S'il y a blocage en Seine-Maritime, que M. Revet me saisisse.

M. Revet -

La révision simplifiée n'existe plus au moment où je parle.

M. le Rapporteur -

Ne confondez pas POS et PLU !

M. Revet -

Quand redeviendra-t-elle opérationnelle ? Et pourra-t-on toucher aux zones NC en périphérie des zones constructibles ? Il n'y a plus beaucoup de zones NA, on le sait...

M. le Rapporteur -

Vous parlez de la disparition de la révision simplifiée des POS ; celle des PLU, elle, est toujours opérationnelle. Que les élus élaborent des documents fondés sur des projets globaux et des grandes orientations.

M. le Ministre -

La loi sur la recherche sera très prochainement publiée.

L'amendement 365 rectifié est retiré.

M. le Président -

Amendement 214 présenté par M. Muzeau et les membres du groupe CRC.

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le troisième alinéa du IV de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les opérations visées au I ne sont pas soumises à agrément lorsqu'elles sont situées dans les zones urbaines sensibles, définies 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, lorsqu'elles visent la transformation de locaux en bureaux et, sont concernées pour les actions visées à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville. »

M. Bret -

Un équilibre entre habitations et activités doit être trouvé dans les sites de la politique de la ville, engagés dans des programmes de rénovation urbaine. Cette disposition est inspirée de ce qui existe dans les ZFU. Le développement de l'emploi est à encourager. Je pense à Marseille, ou encore à Gennevilliers.

M. le Rapporteur -

La commission s'interroge sur une telle extension. Le Gouvernement réfléchit-il au contenu de l'agrément ?

M. le Ministre -

Oui, notamment en Ile-de-France. Il ne semble pas opportun de régler un aspect de la question à l'occasion d'un tel amendement. Je sais que les préfets sont attentifs à l'équilibre des opérations dans les ZUS. Défavorable.

L'amendement 214 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 461 présenté par M. Desessard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I - Le titre III du livre III du code de l'urbanisme est complété par un chapitre ainsi rédigé :

« Chapitre ...

« Participation des propriétaires de terrains

« Art. L. - Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, il est institué une participation des propriétaires de terrains aux charges publiques engendrées par l'urbanisation. Ces derniers sont soumis à un niveau de participation de 50 % de la différence existant entre la valeur vénale du terrain lors de son aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de son classement en zone constructible.

« Cette participation est exigée à l'occasion de l'aliénation à titre onéreux d'un terrain visé à l'alinéa précédent, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.

« Les valeurs vénales mentionnées au premier alinéa sont évaluées par le directeur des services fiscaux ; l'évaluation est transmise à la commune et au propriétaire du terrain. »

II - Les dispositions du I s'appliquent aux terrains rendus constructibles à compter de la date de publication de la présente loi.

M. Desessard -

Cet amendement met en place un système de partage équitable de la plus-value engendrée par l'urbanisation d'un terrain entre le propriétaire et la collectivité locale.

Moralement, rien ne justifierait de laisser le moindre pourcentage au propriétaire qui n'est en rien responsable de la valeur prise par son terrain devenu constructible. Toutefois, un partage à 50 % de la plus-value ne le décourage pas de vendre son terrain.

M. le Rapporteur -

Nous aurons ce débat plus tard.

M. le Président de la commission -

Que M. Desessard rectifie son amendement pour le reporter. (*M. Desessard accepte*)

M. le Président -

Amendement 462 présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet.

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article 1385 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'exonération prévue à l'article 1383 est portée à trente ans pour les constructions neuves affectées à l'habitation principale qui ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré lorsqu'elles ont mis en oeuvre une démarche haute qualité environnementale d'économie d'énergie ayant comme objectif 50 Kwh/m²/an de chauffage, en utilisant les principes constructifs suivants : isolation par l'extérieur, ventilation par double flux, 1,5 m² de chauffe eau solaire thermique par logement. »

M. Desessard -

Promouvoir des constructions respectueuses des normes environnementales exigeantes est un enjeu fondamental dramatiquement absent de ce projet. Les constructions HQE permettent des économies d'énergies très importantes : elles produisent des négawatt, des watts en moins. Les économies d'énergie sont une condition *sine que non* pour atteindre les objectifs de Kyoto.

M. le Rapporteur -

L'exonération de la taxe foncière pour les logements HQE a déjà été portée à vingt ans. Défavorable.

M. le Ministre -

Même avis. Les modalités pratiques de l'amendement sont trop dépendantes de l'état des techniques.

L'amendement 462 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 463 rectifié *bis* présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet.

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Le I ter de l'article 1384 A du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La durée d'exonération mentionnée au I bis est portée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. »

II. Les dispositions du I s'appliquent aux constructions dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de la date de publication de la présente loi.

M. Desessard -

Cet amendement vise aussi à promouvoir des constructions respectueuses des normes environnementales exigeantes. Le bâtiment consomme beaucoup plus d'énergie qu'il y a trente ans. Renouveler le parc social en respectant les nouvelles normes environnementales, voilà une occasion à saisir. Il faut être plus volontariste.

M. le Rapporteur -

Sagesse, après la rectification *bis*, et eu égard à la jurisprudence « entonnoir » du Conseil constitutionnel ; sur le fond, favorable...

M. le Ministre -

Je partage l'avis du rapporteur.

M. Mercier -

Sur le fond, on peut voter l'amendement mais le Conseil constitutionnel a précisé dans quel cadre le droit d'amendement doit s'exercer. Faisons donc enfin du bon travail.

Mme Demessine -

On est tous d'accord, mais pas maintenant.

M. le Rapporteur -

Cet amendement n'a pas été encore soumis au Conseil constitutionnel. C'est pourquoi la commission a préféré s'en remettre à la sagesse.

M. Fréville -

J'irai plus loin que M. Mercier, sans prendre parti sur le fond de l'amendement. Qui paiera la compensation ? L'Etat, à n'en pas douter. L'article 40 me semble pouvoir être invoqué.

M. Moreigne, au nom de la commission des finances -

L'article 40 n'est pas applicable.

M. Repentin -

Je ne préjuge pas d'une saisine du Conseil constitutionnel et je ne veux pas que le législateur s'autocensure. Je ferai référence au document remis par les services au début de séance. L'amendement 490 rectifié de M. Dubois, adopté tout à l'heure, y figure...

Cela précisé, je rejoins aussi M. Fréville sur la compensation. L'Assemblée nationale devra y revenir.

M. le Président -

Il faudra que le Bureau se penche sur les conditions dans lesquelles l'irrecevabilité des amendements peut être invoquée.

M. Desessard -

Je constate qu'on invoque un problème constitutionnel à propos des préoccupations environnementales. Et je rappelle que c'est le Gouvernement qui m'a incité à reprendre un tel amendement en deuxième lecture. Veut-on vider celle-ci de toute substance ?

M. le Président -

En l'occurrence, la première lecture est antérieure à la décision du Conseil constitutionnel.

M. Delfau -

J'approuve l'esprit de cet amendement, en songeant comme MM. Fréville et Repentin à la compensation par l'Etat.

Si nous appliquions immédiatement la récente décision du Conseil constitutionnel, nous serions empêchés de délibérer par une sorte d'abus du pouvoir. C'est tout le débat démocratique qui serait altéré, sur un sujet qui préoccupe au premier chef les Français comme les élus. Nous allons vers une crise institutionnelle grave.

M.Cornu -

Ressaisissons-nous ! Qui perçoit la TFPB, sinon les communes ? Comment leur compensera-t-on une exonération sur trente ans ?

L'amendement 463 rectifié bis est adopté ; l'article additionnel est inséré.

M. le Président -

Amendement 464 présenté par M. Desessard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les aides publiques prévues aux 1^o, 3^o et 4^o du présent article sont conditionnées, lors de la construction, de la rénovation ou la réhabilitation d'habitations, au respect des caractéristiques techniques définies par le label « haute performance énergétique » prévu à l'article R. 111-20 du présent code. »

M. Desessard -

Cet amendement vise à intégrer dans toutes les actions publiques d'aides à l'investissement relatif à l'habitat le respect du label de « haute qualité énergétique ».

Lorsque ma collègue verte, Mme Billard, a proposé cet amendement à l'Assemblée nationale, elle s'est attirée des critiques émanant des bancs de l'UMP, qui témoignent d'un aveuglement inquiétant au sein de la majorité à propos des dangers du réchauffement climatique. L'UC-UDF ne se montre pas elle-même très favorable à l'environnement...

M. le Rapporteur -

C'est une fausse bonne idée : voulez-vous réduire drastiquement la production de logements ?

M. le Ministre -

Avis défavorable.

M. Mercier -

Si on veut protéger l'environnement, il faut le faire de façon sérieuse. Or, on vient de ponctionner, sans autre forme de procès, les ressources des collectivités locales ! (*M. Cornu approuve*)

M. Repentin -

Tout à l'heure, j'ai demandé au ministre de réfléchir à la compensation. L'Assemblée nationale complétera le dispositif comme elle le fera pour l'amendement de Mme Létard.

M. Desessard -

Un bâtiment à énergie positive coûte moins cher en entretien : la collectivité s'y retrouve. Je ne comprends pas votre refus. Comment respectera-t-on le protocole de Kyoto ? Il ne suffit pas d'être conscient, il faut agir : assez de poudre aux yeux.

M. Vasselle -

MM. Mercier et Cornu ont raison. M. Desessard propose un gadget ; il aurait mieux fait de nous aider à développer les biocarburants. Il ne convient pas de dévoyer la décentralisation et d'affranchir l'Etat des compensations financières.

L'amendement 464 n'est pas adopté.

M. le Président -

Amendement 366 rectifié présenté par M. Revet et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dès lors qu'une cour-masure n'abrite plus d'activité agricole, les bâtiments qui y sont implantés peuvent être transformés en maisons d'habitation. Les terrains situés à l'intérieur du clos-masure peuvent également être rendus constructibles. Le projet de division devra être accompagné d'un cahier des charges et d'un projet architectural indiquant les règles à respecter tant pour la réhabilitation des bâtiments que pour les constructions nouvelles qui y seront implantées.

M. Revet -

Une cour-masure est une exploitation entourée d'arbres et de talus. Le coût de la mise aux normes des bâtiments d'élevage va en faire disparaître 30 à 40 %. Ce patrimoine régional est de qualité ; il faut en tirer parti et y loger des familles. Vos services, monsieur le ministre, m'ont mis la puce à l'oreille en me signalant une annulation de permis de construire au motif que le terrain était en zone NC.

M. le Rapporteur -

Votre objectif est noble : burons, mas, cours-masures embellissent nos régions. C'est d'ailleurs pourquoi la loi patrimoine a réglé la question, dans le respect des PLU : vous avez entièrement satisfaction. Retrait.

M. le Ministre -

Même avis.

M. Revet -

Il n'y a pas de problème en l'absence de document d'urbanisme. Mais quand il y en a un, la jurisprudence s'applique. Rassurez-nous.

M. le Rapporteur -

Vous devez avoir conscience des charges en jeu.

L'amendement 366 rectifié est retiré.

La séance, suspendue à 13 heures, reprend à 15 heures.

Présidence de Mme Michèle ANDRÉ,

Vice-Présidente

ARTICLE 2 BIS

Mme la Présidente -

Amendement 16 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

I. - Sera financée la réhabilitation de 250.000 logements à loyers conventionnés ou réglementés pour contribuer à la remise sur le marché de logements vacants

II. - Les taux prévus au premier alinéa du a du 1° du I des articles 31 et au premier alinéa de l'article 31 bis du code général des impôts sont réduits à due concurrence.

Mme Demessine -

Donnons une portée nouvelle à l'effort de construction. Les loyers ont explosé, le logement absorbe plus de 18 % des revenus, le parc locatif social de fait souffre de la loi Méhaignerie.

L'investissement locatif privé s'est rallié à une logique spéculative brutale. La fixation des loyers alourdit la facture, au bénéfice de la rentabilité, l'offre et la demande ne sont pas adéquates.

Le Robien et les SICAV pierre, comme le Borloo populaire, reposent sur l'optimisation fiscale, alors qu'il faudrait réhabiliter les logements vacants : plus d'ambition !

M. le Rapporteur -

La loi de programmation cohésion sociale a déjà fixé des objectifs très ambitieux -300 000 logements-, supérieurs à ceux de l'amendement. Défavorable.

M. Begag, ministre délégué à la promotion de l'égalité des chances -

Défavorable.

L'amendement 16 n'est pas adopté.

L'article 2 bis est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la Présidente -

Amendement 17 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Avant l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 1.000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50.000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à

3.500 habitants 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 10.000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 500 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100.000 habitants ».

2° Après le troisième alinéa sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Les communes et leurs groupements compétents en matière de logement transmettent chaque année au préfet du département un bilan du respect des obligations visées à l'alinéa précédent. »

« A compter du 1er janvier 2006, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa du précédent article. »

« Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa du présent article ».

Mme Demessine -

L'article 3 vise un objectif de 5 000 places d'accueil d'urgence pour accueillir les habitants des immeubles insalubres. Nous voulons aller plus loin et éviter des drames.

Mme la Présidente -

Amendement 276 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 11 A, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants 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 10 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants. »

2° Après le troisième alinéa sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Les communes et leurs groupements compétents en matière de logement transmettent chaque année au préfet du département un bilan du respect des obligations visées à l'alinéa précédent.

« À compter du 1er janvier 2006, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa du présent article.

« Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa du présent article. ».

Mme Herviaux -

L'article 21 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a prévu la création, dans chaque département, d'un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri.

Je propose de renforcer les obligations prévues par cet article.

En outre, la loi de 1994 n'ayant pas prévu de sanction en cas de non respect des obligations en la matière, je propose, comme pour l'article 55 de la loi SRU, d'instaurer un prélèvement à la charge des communes égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant par place d'hébergement d'urgence manquante.

Toutes les demandes, y compris celles en matière d'hébergement d'urgence, doivent être prises en compte. Le Conseil de l'Europe va-t-il devoir dénoncer la manière dont notre pays traite les sans-abri ?

L'amendement 468 n'est pas défendu.

M. le Rapporteur -

Ce sont les mêmes amendements qui reviennent : un article 55 de l'hébergement d'urgence ! L'avis demeure négatif.

M. le Ministre délégué -

Même avis.

L'amendement 17 n'est pas adopté non plus que l'amendement 276.

Mme la Présidente -

Amendement 57 rectifié présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Avant l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est ratifiée sous réserve des dispositions suivantes :

1° Dans le II de l'article 3, le mot : « deuxième, » est inséré avant le mot : « troisième ».

2° À l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance mentionnée ci-dessus, il est inséré, après le d, un e ainsi rédigé :

« e) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital. »

3° L'article L. 443-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance mentionnée ci-dessus est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Il peut prévoir des dérogations pour permettre le logement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

4° Le IV de l'article 30 est abrogé.

M. le Rapporteur -

Il s'agit de ratifier l'ordonnance relative au permis de construire, laquelle va faciliter l'acte de construire en simplifiant les procédures : les autorisations sont simplifiées et fusionnées, après une large consultation des services de l'Etat, des élus et des professionnels.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 350 rectifié, à l'amendement 57 rectifié, présenté par M. Jarlier.

Après le deuxième alinéa (1°) du texte proposé par l'amendement n° 57 rectifié, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... ° L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance mentionnée ci-dessus, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite ou explicite ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire. »

M. Jarlier -

Ce sous-amendement a pour objet d'harmoniser et de simplifier le régime du retrait des permis de construire, d'aménager ou de démolir, en fixant un délai de trois mois, que la décision soit implicite ou explicite, à compter de la seule date qui ne puisse pas faire l'objet d'une discussion, soit la date de prise de l'acte. Il reprend l'une des préconisations de M. Pelletier, président de l'ANAH. Il est paradoxal qu'en application des dispositions de la jurisprudence Ternon et de la loi du 12 avril 2000, l'administration qui a délivré un permis tacite n'ait que deux mois pour le retirer pour illégalité, mais puisse le retirer pendant toute la durée d'une éventuelle instance contentieuse, et dispose de quatre mois pour retirer une décision explicite, sans possibilité de retrait ultérieur, même en présence d'un recours contentieux intenté par un tiers. Un délai de trois mois semble plus opérationnel, tout en donnant plus de sécurité juridique.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 521, à l'amendement 57 rectifié, présenté par M. Jarlier.

Après le 2° du texte proposé par l'amendement n°57 rect., insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Dans le premier alinéa de l'article L.442-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance mentionnée ci-dessus, les mots : « ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable » sont supprimés.

M. Jarlier -

L'article L.442.8 alinéa 1 subordonne toute promesse de vente à la délivrance d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour les divisions de lotissement les plus simples sans travaux. Je simplifie l'ordonnance pour permettre de consentir des promesses de vente dans les lotissements sans travaux préalables.

M. le Rapporteur -

Favorable au sous-amendement 350 rectifié et au sous-amendement 521, qui sont d'utiles simplifications.

M. le Ministre délégué -

Favorable aux sous-amendements et à l'amendement : cette ratification est nécessaire.

Le sous-amendement 350 rectifié est adopté, ainsi que le sous-amendement 529 et l'amendement 57 rectifié modifié. L'article additionnel est inséré.

Mme la Présidente -

Amendement 299 rectifié présenté par M. Delfau et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées : « La commune peut effectuer un contrôle a posteriori pour s'assurer de la réalisation effective de ces aires de stationnement. En cas d'obstacle mis à l'accomplissement de ce contrôle ou de changement de destination de ces aires, le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de travaux est astreint au paiement de la participation définie à l'article L. 332-7-1. »

M. Delfau -

Ces deux amendements techniques, consensuels, traitent des places de stationnement privé. Cet amendement institue un contrôle *a posteriori* sur la réalisation effective des aménagements.

Mme la Présidente -

Amendement 298 rectifié présenté par MM. Delfau, Fortassin, André Boyer, Baylet et Collin.

Avant l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, il ne peut procéder à la vente de celles-ci indépendamment du ou des logements. »

M. Delfau -

Je propose que le bénéficiaire du permis de construire puisse être tenu quitte de l'obligation en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement. Afin d'éviter que le bénéficiaire ne revende ces places de parking peu après, cet amendement propose de lier cette vente à celle du logement.

M. le Rapporteur -

Nous partageons cette préoccupation très réelle, mais cet amendement est satisfait par le contrôle par la commune de la conformité au permis de construire. Défavorable. La dissociation du parking et du logement n'apparaît pas opportune : le propriétaire peut avoir un parking dans un immeuble qu'il n'habite plus. Peu importe que le propriétaire de la voiture habite ou non l'immeuble pourvu que son véhicule puisse être garé. Retrait.

M. le Ministre délégué -

Le Gouvernement souhaite le retrait des deux amendements.

M. Delfau -

Le certificat de conformité ? Certes, mais le propriétaire peut ensuite transformer le local en autre chose qu'un garage, et les voitures stationnent dans la rue. Un

contrôle *a posteriori* est nécessaire, ce qui suppose une autorisation du Parlement. Veut-on encourager l'anarchie automobile ?

Que font les occupants sans véhicule ? Ils sous-louent leur place de stationnement !

M. le Rapporteur -

Ce que dénonce M. Delfau -un garage transformé en chambre d'ami-, c'est déjà une fraude, un changement illégal de destination. Les maires ont des moyens pour lutter contre.

L'amendement 299 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement 298.

Mme la Présidente -

Amendement 18 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les articles L. 822-1 et L. 822-2 du code de l'éducation sont ainsi rédigés :

« Art. L. 822-1. - Le centre national des oeuvres universitaires et scolaires est un établissement public, doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière. Il est placé sous la tutelle du ministre chargé de l'enseignement supérieur qui approuve son budget.

« Art. L. 822-2. - Le conseil d'administration du centre national des oeuvres universitaires et scolaires est chargé de définir la politique générale du centre national des centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires.

« Il est également chargé :

« 1° D'assurer la répartition des crédits budgétaires ordinaires et extraordinaires affectés aux centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires ;

« 2° De recueillir et de répartir tous dons, legs, subventions et aides diverses susceptibles de favoriser l'établissement, le fonctionnement ou le développement de ces oeuvres. »

Mme Demessine -

La question du logement étudiant doit être assumée par la collectivité nationale. Ce projet de loi fait peser le poids des logements étudiants sur les budgets des communes. Les étudiants -depuis la loi de décentralisation- sont-ils mieux logés ? Le parc parisien ne correspond même pas au nombre de prioritaires, c'est-à-dire des boursiers. La solidarité nationale doit jouer.

M. le Rapporteur -

L'amendement ne porte pas sur le logement des étudiants : que vient faire le CROUS ?

Mme Demessine -

Ça n'a rien à voir, tout le monde sait cela !

M. le Ministre délégué -

Défavorable.

L'amendement 18 n'est pas adopté.

ARTICLE 3 BIS (Supprimé)

Mme la Présidente -

Amendement 58 présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-12. Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

« a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

« b) Lorsque la construction a fait l'objet d'une décision devenue définitive d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;

« c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement. »

M. le Rapporteur -

Nous rétablissons une disposition supprimée à l'Assemblée nationale, et qui reprenait une suggestion du groupe de travail de M. Pelletier, avec une prescription administrative de dix ans. L'insécurité juridique peut empêcher la rénovation. Les droits de recours restent toutefois inchangés.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 227 rectifié, à l'amendement 58, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter le texte proposé par l'amendement n° 58 pour l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« ...) Lorsque la construction est sur le domaine public. »

M. Repentin -

Nous partageons ce souci, mais ce sous-amendement vise à préciser les conditions d'application du refus de délivrance du permis de construire. Le restaurateur indélicat qui construit une paillote sur le littoral ne doit pas se croire à l'abri des décisions de justice. Initialement, nous avons écarté les permis obtenus par fraude, mais il faut au moins adopter cet amendement, qui doit permettre d'obtenir un certificat de conformité en cas de mutation.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 355 rectifié, à l'amendement 58, présenté par M. Cornu.

Compléter *in fine* le texte proposé par l'amendement n° 58 pour insérer un article L. 111-12 dans le code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« d) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement. ».

M. Cornu -

Je propose une quatrième exception, les zones de danger, car on ne peut régulariser des constructions dans des zones exposées aux inondations.

Mme la Présidente -

Amendement 351 présenté par M. Jarlier.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-12. Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

« a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

« b) Lorsque la construction a fait l'objet d'une décision devenue définitive d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;

« c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement. »

M. Jarlier -

Nous cherchons à améliorer la sécurité juridique.

M. le Rapporteur -

Favorable aux sous-amendements 227 rectifié et 355. L'amendement de M. Jarlier est pleinement satisfait.

M. le Ministre délégué -

Le Gouvernement approuve l'amendement 58 et accepte les sous-amendements.

M. Fréville -

Ce sous-amendement 227 rectifié est indispensable : le domaine public est inaliénable, depuis longtemps, et cette excellente disposition est d'application générale.

Le sous-amendement 227 rectifié est adopté.

Le sous-amendement 355 est adopté.

M. Vasselle -

Je voterai cet amendement mais les tribunaux et l'administration font preuve d'une inertie regrettable face à des constructions illégales dans le domaine privé. Les préfets devraient être alertés sur la nécessité d'agir. Comment donner de la crédibilité aux décisions ?

M. Delfau -

Je voterai cet amendement avec les mêmes préoccupations : une décision juridictionnelle de démolition doit s'appliquer. Dans mon département, le droit n'est pas respecté et les exemples donnés ainsi sont désastreux.

L'amendement 58, modifié, est adopté.

L'amendement 351 tombe.

L'article 3 bis est adopté.

ARTICLE 3 QUINQUIES

L'article 3 quinquies est adopté.

L'amendement 364 rectifié n'est pas défendu.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la Présidente -

Amendement 186 rectifié bis présenté par M. Hérisson et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 3 *sexies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L.600-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en Préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

M. Jarlier -

C'est un amendement d'appel de l'AMF pour inviter le Gouvernement à réfléchir. Les recours abusifs freinent trop souvent le développement des communes, et particulièrement les projets de logements sociaux, projets mal accueillis par les populations. Il convient de limiter les recours des associations de pure circonstance, qui tentent de négocier des désistements lourdement monnayés ou les associations de riverains, motivées par des considérations d'intérêt purement privé.

M. le Rapporteur -

Les auditions ont révélé l'existence de recours abusifs. Le groupe de travail de M. Pelletier a montré que le délai est de 16 mois devant les tribunaux administratifs, et les désistements nombreux révèlent l'importance des recours abusifs, qui relèvent de l'indélicatesse. Les contentieux -limités- portent sur les opérations les plus importantes. Cet amendement est raisonnable et respectueux des droits de chacun : sagesse car nous sommes en deuxième lecture.

M. le Ministre délégué -

Contre cet amendement qui limiterait excessivement le droit de recours des citoyens. Le Gouvernement proposera des mesures adaptées, respectueuses des droits des citoyens mais sécurisantes. Retrait ?

M. Jarlier -

Je vais retirer cet amendement d'appel, qui vise des associations de circonstance, créées pour monnayer le prix du terrain, selon une pratique préjudiciable aux collectivités locales.

L'amendement 186 rectifié bis est retiré.

M. Vasselle -

Je le reprends : comment un pétitionnaire peut-il s'appuyer sur une association qui n'est pas déclarée ?

M. Repentin -

Restons sereins : les élus locaux ont tous été affrontés à des recours abusifs.

Le maire de Limeil-Brévannes a indiqué qu'un pétitionnaire avait accepté 15 000 euros ! Mais j'ai été moi-même affronté à de telles dérives, visant un OPAC, qui a renoncé ! Et que vit-on ? Un promoteur réalisant le projet !

Le pétitionnaire s'est désisté devant notaire contre argent comptant ! Les promoteurs peuvent provisionner pour charges ces recours, pas les bailleurs sociaux. Mais faut-il brider le pouvoir de contester certains projets ?

Paradoxalement, peut-être, je suis tenté de faire confiance au Gouvernement en la circonstance.

M. le Ministre délégué -

Entre l'auteur du recours et celui du projet, il faut maintenir un équilibre. La réflexion doit se poursuivre : retrait.

M. Delfau -

Nous sommes partagés entre le droit d'association et des manoeuvres spéculatives qui sont en rupture avec l'esprit de la loi de 1901. Je suis tenté de voter cet amendement Le Gouvernement nous informe de ses bonnes intentions mais ne donne rien de concret. La surenchère est la pratique courante d'une partie, sans doute minoritaire, des promoteurs immobiliers ; le président du syndicat national, des promoteurs immobiliers le regrettait lui-même, à l'ouverture du salon. Il y a donc une crise de cette profession dont l'intérêt général, les élus et les citoyens sont victimes. Je ne mets en cause qu'une partie minoritaire de la profession, mais sur la base de cas concrets que je pourrais livrer à votre réflexion.

Si des pratiques inacceptables sont avérées, l'affaire est d'ordre public et le Gouvernement doit intervenir.

Le problème que pose M. Jarlier est délicat ; il est de notre dignité de parlementaire de nous y atteler.

M. Caffet -

Adjoint à l'urbanisme au maire d'une grande ville, je puis témoigner aussi que certains auteurs de recours cherchent à monnayer ceux-ci contre espèces sonnantes et trébuchantes.

M. Jarlier a le mérite de poser le problème. Comme beaucoup d'entre nous, je suis partagé : que faire face au mutisme d'une collectivité qui refuse de concerter ? Comment ne pas être victime d'associations douteuses ? Ce débat nous éclaire et le Gouvernement serait bien inspiré de proposer des solutions ; le rapport Pelletier en formule plusieurs. Je ne voudrais pas voter un amendement qui risque d'être perçu comme liberticide.

M. Dubois -

Nous avons tous des exemples frappants d'une telle utilisation de la procédure. On en est à redouter de concerter pour ne pas y prêter le flanc ! On renonce souvent à attaquer de telles associations en dommages-intérêts.

M. Cornu -

Nous devons émettre un signal fort face à ces associations qui n'ont d'autre but que de faire de l'argent sur le dos de ceux qui veulent avancer. Et il y existe suffisamment d'associations reconnues et sérieuses pour permettre à ceux qui le souhaitent de requérir. Votons l'amendement, la CMP trouvera un consensus.

M. Cantegrit -

Moi aussi, j'ai vu le reportage, diffusé hier à la télévision, sur ce président d'association qui avait rançonné un constructeur, sans risque de poursuite. En France, nous passons trop de temps à regarder notre nombril. On est moins regardant ailleurs.

Mme Demessine -

Arrêtez cela !

M. Cantegrit -

Pendant que les recours sont engagés, les tribunaux bloquent longtemps les dossiers. Ainsi, l'activité économique se trouve-t-elle suspendue.

M. le Ministre délégué -

Le Gouvernement s'engage à réunir très vite un groupe de parlementaires pour élaborer une solution équilibrée d'ici le 1^{er} juin. Nous insistons pour que l'amendement ne soit pas adopté car il atteinte à la liberté d'association.

M. Madec -

Toutes les tendances politiques doivent être associées à cette démarche.

M. Fréville -

On ne peut empêcher une association d'agir. Une piste possible serait de dire que le droit de transaction est, dans ce cas, nul d'ordre public, ainsi l'association

devrait-elle rendre gorge si son recours est reconnu illégitime. Il faudrait aussi que les tribunaux appliquent la notion de l'abus de droit.

M. le Rapporteur -

Il faut lancer un signe fort. Le Gouvernement est de bonne foi, nous n'en doutons pas, mais votons cet amendement, quitte à ce que cette disposition soit supprimée d'ici la CMP. (*« Très bien ! » sur les bancs UMP*)

Mme Demessine -

Le débat était très intéressant ; le rapporteur nous ramène à la case départ. Le droit au recours est un droit démocratique qui ne doit pas être entravé. Fait-on ou non confiance à la justice ?

M. le Rapporteur -

Vous ne comprenez pas qu'il s'agit de recours retirés avant jugement !

Mme Demessine -

Les citoyens veulent concerter.

M. Cantegrit -

Bla bla bla...

M. Delfau -

Plus on concerte, plus on donne d'arguments.

Mme Demessine -

Il faut défendre les projets. Nous voterons contre cet amendement.

L'amendement 186 rectifié ter est adopté ; l'article additionnel est inséré.

ARTICLE 4

Mme la Présidente -

Amendement 514 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le troisième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article L. 240-2 dans le code de l'urbanisme, remplacer les mots :

les programmes de logements mentionnés au premier alinéa

par les mots :

les opérations d'intérêt national mentionnées du deuxième alinéa

M. le Rapporteur -

Clarification juridique.

M. le Ministre délégué -

Favorable.

L'amendement 514 est adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 228 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Supprimer le dernier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L.240-2 du code de l'urbanisme.

M. Repentin -

Sortons les collectivités du dilemme cornélien : « acheter tout ou n'acheter rien ».

M. le Rapporteur -

Nous comprenons cette préoccupation, que nous avons exprimée en première lecture, mais nous avons entre temps obtenu des garanties. Le bien doit n'être que dans une seule commune et la vente groupée exceptionnelle. Défavorable.

M. le Ministre délégué -

Un équilibre a été trouvé, sur lequel le Gouvernement n'entend pas revenir.

L'amendement 228 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 387 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

I - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... Le II de l'article 150 U du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'Etat le montant dû au titre du I ; ».

II - La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Repentin -

Nous précisons les conditions dans lesquelles la collectivité locale doit rétrocéder le bien acquis au bénéfice d'un organisme de logement social pour que le propriétaire bénéficie de l'exemption de plus-value sur la cession. Evitons tout gel de biens acquis.

M. le Rapporteur -

Cet amendement présente un intérêt certain, pour faciliter la remise sur le marché de terrains destinés au logement social. Favorable, mais sagesse pour la raison constitutionnelle déjà dite.

M. le Ministre délégué -

Défavorable à cette remise en cause de la très récente loi sur les services à la personne.

M. le Rapporteur -

L'Etat doit aussi donner l'exemple dans une affaire de justice sociale. Je voterai cet amendement.

M. Caffet -

Très bien !

M. Vasselle -

Moi aussi. Mon expérience de président d'une société de HLM qui construit beaucoup en milieu rural m'incite à voter cet amendement. On ne va pas le refuser parce qu'il est déposé par les socialistes !

Sans l'effort des communes, on ne pourrait équilibrer les opérations de logement social.

L'amendement 387 rectifié est adopté, ainsi que l'article 4 modifié.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la Présidente -

Amendement 19 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa de l'article 12 de la loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° - Le produit des cessions réalisées en vertu de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat, le produit des cessions résultant de l'application de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, une part, fixée chaque année en loi de finances, du produit de la taxe définie à l'article 231 ter du code général des impôts. »

Mme Demessine -

Cette taxe continue d'être perçue mais la traçabilité des crédits est obscure.

M. le Rapporteur -

Je remercie Mme Demessine de reconnaître ainsi le rôle majeur de l'ANRU, avant d'apaiser son inquiétude : les engagements annuels de l'Etat -465 millions- sont pleinement respectés. Défavorable.

Mme Vautrin, *ministre déléguée à la cohésion sociale* -

L'ANRU, ce sont 163 conventions de rénovation signées. Tous les acteurs sont mobilisés et 30 milliards sont investis par tous les partenaires. Les choses fonctionnent bien, l'amendement est donc inutile.

L'amendement 19 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 234 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le début de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Ils peuvent exercer, sur délibération de leur conseil d'administration, les droits de préemption... (le reste sans changement) »

M. Madec -

Nous voulons faciliter la mobilisation du foncier. Il faut, pour cela, donner aux établissements publics fonciers locaux le droit de préemption sur simple délibération de leur conseil d'administration

M. le Rapporteur -

Rien n'empêche les communes de déléguer leur droit de préemption aux EPFL. Mais il faut bien que cela se fasse sous leur contrôle. Défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis : l'amendement ferait coexister deux titulaires du droit à préemption !

L'amendement 234 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 235 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord. A défaut de décision à l'expiration de ce délai, l'arrêté créant l'établissement public est acquis tacitement. »

M. Repentin -

L'établissement public foncier local est un bon outil qui doit être développé. J'associe M. Alduy à cet argument.

Les amendements 305 rectifié bis et 306 rectifié ne sont pas soutenus.

M. le Rapporteur -

Si le préfet n'a pas répondu dans les trois mois, l'avis doit être réputé favorable. La commission approuve cet amendement. Sagesse pour raison de constitutionnalité incertaine...

Mme la Ministre déléguée -

Sagesse.

M. Repentin -

Cet amendement est significatif de l'importance de la navette. En première lecture, nous n'avons pu résoudre ce problème, M. Alduy et moi ; maintenant, nous le pouvons.

L'amendement 235 rectifié est adopté ; l'article additionnel est inséré.

Mme la Présidente -

Amendement 20 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le troisième alinéa de l'article L. 324-8 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...°. - Sur délibération expresse des assemblées délibérantes des collectivités territoriales, tout ou partie du produit des taxes définies aux articles 1584 et 1594 A du code général des impôts. »

Mme Demessine -

Il faut renforcer les moyens d'intervention foncière des collectivités locales.

M. le Rapporteur -

Cet amendement a été longuement discuté en première lecture et rejeté. Défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis.

L'amendement 20 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 395 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A - L'article L. 324-8 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si un établissement public foncier créé en application du présent chapitre intervient sur le même périmètre qu'un établissement public mentionné au b de l'article L. 321-1, le produit de la taxe spéciale d'équipement perçu par chacun de ces établissements ne peut dépasser 10 euros par habitant. »

B - La perte de recettes pour les établissements publics résultant des modifications d'application de l'article L. 324-8 du code de l'urbanisme est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Repentin -

Cet amendement règle le problème posé par la coexistence de plusieurs établissements publics fonciers sur le même territoire.

M. le Rapporteur -

Le Gouvernement peut-il nous éclairer sur la situation ? Retrait.

Mme la Ministre déléguée -

Il ne peut y avoir coexistence que de deux structures, une nationale et une locale, sur le même territoire. En ce cas, faisons confiance aux élus locaux pour apprécier l'action à mener. Retrait.

M. Repentin -

Il peut y avoir coexistence d'un EPF régional et d'un intercommunal ; cela se produit dans les Bouches-du-Rhône. La question est alors de savoir à qui va la taxe locale d'équipement. Je ne souhaite pas soumettre au vote cet amendement mais le Gouvernement doit régler le problème, par circulaire peut-être.

L'amendement 395 rectifié est retiré.

M. le Rapporteur -

Il me semble que les 20 euros sont dus par ménage et par EPF !

M. Repentin -

J'espère que non !

Mme la Ministre déléguée -

Est-ce vingt en tout ou vingt plus vingt ? De fait, la question doit être tranchée. Elle devrait pouvoir l'être dans le cadre de la navette.

Mme la Présidente -

Amendement 361 rectifié bis présenté par M. Gérard et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 326-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 326-1 - Les établissements publics locaux de rénovation urbaine créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour conduire, pour le compte exclusif de leurs membres, des opérations et actions de rénovation urbaine et de développement économique au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. »

M. Cantegrit -

La deuxième phrase de l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme limite le champ d'intervention territorial des établissements publics locaux d'aménagement (EPLA) aux zones urbaines sensibles, alors que la mise en oeuvre des projets de rénovation urbaine peut nécessiter d'intervenir au-delà des limites de ZUS,

notamment pour les opérations de reconstruction. En outre, certains projets de rénovation urbaine concernent par dérogation des territoires qui ne sont pas situés en ZUS.

M. le Rapporteur -

Aucun EPLA n'a vu le jour depuis 2003. L'amendement doit en favoriser la création. Favorable, mais sagesse pour la raison de constitutionnalité.

Mme la Ministre déléguée -

Favorable.

L'amendement 361 rectifié bis est adopté ; et l'article additionnel inséré.

L'amendement 229 est retiré.

Mme la Présidente -

Amendement 230 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I - Après le cinquième alinéa (3°) de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° Pour les communes compétentes en matière de politique du logement, une dotation de logement social destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sont exclues du bénéfice de cette dotation les communes ne rentrant pas dans le champ du présent alinéa. »

II - Les conditions de répartition de cette dotation sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

III - Les pertes de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Madec -

Soutenons les maires volontaristes !

Mme la Présidente -

Amendement 371 rectifié présenté par M. Delfau et plusieurs de ses collègues.

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

I. - Après le 2° de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° - Pour les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, une dotation de logement social destinée à tenir compte de leurs efforts en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis au même article. »

II. - Les conditions de répartition de cette dotation sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

III. - Les pertes de recettes pour l'Etat sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Delfau -

Cet amendement, similaire au précédent, cible plus précisément les communes concernées.

M. le Rapporteur -

Cette démarche en faveur des élus bâtisseurs est intéressante, mais une réforme concertée de la DGF est en cours, qui devrait déboucher en loi de finances 2007. Retrait.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis.

Les amendements 230 rectifié et 371 rectifié sont retirés.

Mme la Présidente -

Amendement 231 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I - Le cinquième alinéa (a) du I de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est complété par les dispositions suivantes :

« un coefficient de pondération est affecté à cette dotation afin de tenir compte de l'effort réalisé par l'établissement en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ; cette disposition s'applique aux seuls établissements compétents en matière de politique du logement ; »

II - Les modalités d'application du présent article sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

III - Les pertes de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Caffet -

Actuellement, 86 % des communes et 84 % de la population sont couverts par l'intercommunalité ; la compétence « logement-habitat » est largement exercée par celle-ci ; les marges budgétaires des communes membres sont dès lors moins grandes. D'où cet amendement.

M. le Rapporteur -

Retrait, pour les mêmes raisons qu'à l'amendement précédent : attendons la réforme de la DGF.

L'amendement 231 est retiré.

Mme la Présidente -

Amendement 232 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le III de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Dans les deuxième (a) et troisième alinéas (b) du 1°, après les mots : « et de la redevance d'assainissement » sont insérés les mots : « ainsi que, pour les établissements publics de coopération intercommunale membres d'un établissement public foncier visé à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, des recettes de la taxe spéciale d'équipement perçue sur leur territoire par ledit établissement ».

2° Le 1° est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Les recettes de la taxe spéciale d'équipement prises en compte dans le a) ne peuvent dépasser un plafond de 20 euros par ménage fiscal. »

3° Dans les deuxième (a) et troisième alinéas (b) du 1° *bis*, après les mots : « ou de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères » sont insérés les mots : « ainsi que, pour les établissements publics membres d'un établissement public foncier visé à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, des recettes de la taxe spéciale d'équipement perçue sur leur territoire par ledit établissement ».

4° Le 1° *bis* est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Les recettes de la taxe spéciale d'équipement prises en compte dans le a) ne peuvent dépasser un plafond de 20 euros par ménage fiscal. »

M. Madec -

Cet amendement propose l'intégration de la taxe spéciale d'équipement dans le calcul du coefficient d'intégration fiscale (CIF), qui sert de base de calcul au versement de la DGF bonifiée.

M. le Rapporteur -

Le calcul du CIF serait rendu encore plus complexe. Avis du Gouvernement ?

Mme la Ministre déléguée -

On ne peut procéder ainsi en l'absence de simulation : tirons les enseignements de l'intégration de la taxe d'assainissement dans le CIF des communautés de communes et réservons ces modifications à la loi de finances.

M. Repentin -

Le débat sur le CIF est récurrent, j'en conviens. Notre souci est, à enveloppe constante, de favoriser la création d'EPFL.

Mme la Ministre déléguée -

Sur le fond, tout le monde est d'accord ; mais prenons le temps de la réflexion avant la loi de finances.

M. Madec -

Je prends acte de cet engagement.

L'amendement 232 est retiré.

Mme la Présidente -

Amendement 233 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Sauf délibération contraire du conseil régional, il est créé dans toutes les régions, avant le 1er janvier 2007, un établissement public foncier régional.

M. Caffet -

Les politiques publiques de l'habitat ont besoin, en cette période de grande tension foncière, d'outils de maîtrise et d'intervention. Les EPFR permettent d'anticiper et de mener une action dynamique de constitution de réserves. Ils sont, pour tout dire, indispensables.

M. le Rapporteur -

Nous sommes tous à la recherche d'outils de maîtrise foncière. Mais sur quel périmètre faut-il les créer ? Il n'est pas bon d'imposer le même modèle sur tout

le territoire : la région Champagne Ardennes a moins d'habitants que le département des Yvelines ! L'exemple de la région parisienne devrait faire réfléchir M. Caffet.

Mme la Ministre déléguée -

Il faut en effet tenir compte des réalités. L'important, c'est le consensus local.

ARTICLE 4 TER A

L'article 4 ter est adopté.

ARTICLE 4 TER B

Mme la Présidente -

Amendement 127 rectifié présenté par M. Karoutchi et plusieurs de ses collègues.

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, après les mots :

et leurs groupements

insérer les mots:

avec d'autres personnes morales publiques

M. Karoutchi -

Un mot sur le prélèvement dont on a parlé tout à l'heure : j'ose espérer qu'il sera de 20 euros maximum.

Cet amendement apporte de la souplesse ; je pense qu'il est eurocompatible, si j'en crois la jurisprudence communautaire.

Mme la Présidente -

Amendement 324 rectifié présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC-UDF.

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, après le mot :

groupements

insérer les mots :

associés, le cas échéant, à d'autres personnes publiques

M. Dubois -

Même objet : nous voulons élargir les partenariats au sein des sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA).

Mme la Présidente -

Amendement identique 391 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

M. Repentin -

Cette question est à l'ordre du jour. Je ne sais si le groupe de travail promis en première lecture, auquel les sénateurs devaient participer, s'est réuni ; le texte est en tout cas trop restrictif.

M. le Rapporteur -

L'ajout de l'Assemblée nationale offre un nouvel outil aux collectivités territoriales. Ces trois amendements ouvrent le capital des SPLA. Mais leur eurocompatibilité doit être vérifiée ; une expertise est en cours à Bruxelles. Avis du Gouvernement ?

Mme la Ministre déléguée -

La jurisprudence existe, mais elle n'est pas stabilisée. Et le Gouvernement est engagé dans une négociation à Bruxelles avec la DG marché intérieur. Je demande le retrait, sachant que les discussions seront finalisées à l'été. Restons prudents, en attendant.

M. Karoutchi -

J'espère que le mouvement reprendra alors.

L'amendement 127 rectifié est retiré, ainsi que l'amendement 324 rectifié.

Mme Bricq -

Quand le décret d'application de la loi de juillet 2005 sera-t-il publié ? La concertation prévue, si elle a eu lieu, n'a pas associé les sénateurs. Le texte de l'Assemblée nationale est un progrès, mais insuffisant au regard du rôle des régions qui doivent souvent recourir à des mandataires. C'est le cas en Ile-de-France. Les collectivités sont de grands investisseurs : il faut leur faciliter le travail. On nous a promis que des avancées interviendraient, mais l'incertitude juridique demeure.

Mme la Ministre déléguée -

Le décret est au Conseil d'Etat ; sa publication n'est pas sans rapport avec le résultat des négociations à Bruxelles.

L'amendement 391 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 59 rectifié présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 327-1 dans le code de l'urbanisme, remplacer les mots :

trois ans

par les mots :

cinq ans

M. le Rapporteur -

Les élus sont très demandeurs d'un allongement de la durée d'expérimentation des SPLA.

Mme la Présidente -

Amendement identique 390 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Mme Bricq -

Il est défendu.

M. le Rapporteur -

Favorable, si l'amendement 390 rectifié est rendu identique à celui de la commission. (*Mme Bricq approuve*)

Mme la Ministre déléguée -

Le Gouvernement est sensible à la demande des élus.

L'amendement 59 rectifié, identique à l'amendement 390 rectifié bis, est adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 60 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le deuxième alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 327-1 dans le code de l'urbanisme, après les mots :

une des collectivités territoriales

insérer les mots :

ou un des groupements de collectivités territoriales

M. le Rapporteur -

Cohérence.

Mme la Présidente -

Amendement identique 325 rectifié présenté par M. Jean Léonce Dupont et les membres du groupe UC-UDF.

M. Dubois -

Défendu.

Mme la Présidente -

Amendement identique 392 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Mme Bricq -

De même.

L'amendement 60, identique aux amendements 325 rectifié et 392, est adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 61 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 327-1 dans le code de l'urbanisme, remplacer les mots :

des communes ou groupements de communes

par les mots :

des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales

M. le Rapporteur -

Il ne faut pas restreindre le champ d'intervention des SPLA.

Mme la Présidente -

Amendement 128 rectifié présenté par M. Karoutchi et plusieurs de ses collègues.

Dans le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

des communes ou groupements de communes

par les mots:

des collectivités territoriales et de leurs groupements

M. Karoutchi -

Défendu !

Mme la Présidente -

Amendement identique 326 rectifié présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC-UDF.

M. Dubois -

L'amendement est identique.

Mme la Présidente -

Amendement identique 393 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Mme Bricq -

Même chose.

Mme la Ministre déléguée -

Favorable, avec une préférence pour le 61.

L'amendement 61 est adopté.

Les amendements 128 rectifié, 326 rectifié et 393 sont satisfaits.

Mme la Présidente -

Amendement 129 rectifié présenté par M. Karoutchi et plusieurs de ses collègues.

Dans le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, après les mots :

toute opération d'aménagement

insérer les mots:

ou d'équipement

M. Karoutchi -

Les équipements font partie intégrante de l'opération d'aménagement ; à défaut, la collectivité doit faire face à des programmes d'équipements récurrents. Il est très difficile de distinguer aménagement et équipement dans des régions très urbanisées.

Mme la Présidente -

Amendement 327 rectifié présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC-UDF.

Compléter le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme par les mots :

et toute opération d'équipement public

M. Dubois -

Défendu.

Mme la Présidente -

Amendement identique 394 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Mme Bricq -

Il est soutenu.

M. le Rapporteur -

Favorable à cette extension de compétence mais *quid* des risques juridiques encourus par les collectivités ? Avis du Gouvernement ?

Mme la Ministre déléguée -

L'équipement pourrait, aux yeux de Bruxelles, être considéré comme relevant du marché. Dans le contexte actuel, avis franchement défavorable ; je rappelle que des négociations communautaires sont en cours et qu'il ne faut pas fragiliser la position de la France.

M. le Rapporteur -

La commission est favorable sur le fond, mais j'en appelle à la responsabilité de chacun, compte tenu de l'avis du Gouvernement.

Mme la Ministre déléguée -

Nous défendons à Bruxelles la notion d'aménagement à la française ; ne prenons pas le risque de tout y perdre.

M. Karoutchi -

J'entends bien, mais nous avons de vraies difficultés. J'accepte de retirer l'amendement, pourvu que l'expertise de l'amendement 127 rectifié débouche avant l'été.

Mme la Ministre déléguée -

Il y aura des avancées d'ici là, j'y veillerai.

Mme Bricq -

Je retire mon amendement, mais l'argument d'autorité du Gouvernement n'est guère recevable. C'est celui qu'il utilise d'ordinaire quand le Parlement lui pose un problème même si, en cas de crise comme celle du CPE, il est bien content de pouvoir confier aux élus le soin de trouver une issue. Le Gouvernement est plus fort s'il s'appuie sur une décision de la représentation nationale. Mais Mme la ministre a pris des engagements...

Mme la Ministre déléguée -

La marge de manoeuvre du Gouvernement est étroite, je vous le dis.

Mme la Présidente -

Amendement 62 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A- Compléter *in fine* cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II- Le Gouvernement transmet au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport établissant un bilan d'application de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme relatif à la création de sociétés publiques locales d'aménagement.

B- En conséquence, faire précéder le premier alinéa de cet article de la mention :

I-

M. le Rapporteur -

Cet amendement est conforme aux exigences constitutionnelles en cas d'expérimentation.

L'amendement 62, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 4 ter B, modifié, est adopté.

ARTICLE 4 TER

Mme la Présidente -

Amendement 388 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Dans la première phrase du texte proposé par cet article pour le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, après les mots :

à leur demande,

insérer les mots :

aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,

M. Repentin -

La France a été condamnée par la Cour européenne des droits de l'homme, le 24 avril 2003, au nom de la violation du principe de « l'égalité des armes ». La CEDH estime que, pour le respect du droit à un procès équitable, il convient de garantir la transparence de l'information et de permettre à chaque personne intéressée à une procédure d'expropriation de consulter les données pertinentes détenues par les services fiscaux.

M. le Rapporteur -

La commission avait donné un avis favorable en première lecture ; la réforme annoncée alors par le Gouvernement a-t-elle avancé ?

Mme la Ministre déléguée -

Sagesse.

L'amendement 388 est adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 63 présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

A- Compléter *in fine* cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II- Au début de la première phrase du sixième alinéa du même article, les mots : « Elle est également tenue de leur transmettre, à leur demande, » sont remplacés par les mots : « Elle transmet également, à leur demande, aux services de l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et à l'Agence nationale de l'habitat, »

B- En conséquence, faire précéder le premier alinéa de la mention :

I-

M. le Rapporteur -

La transmission de la liste des logements vacants doit être élargie.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 389, à l'amendement 63, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Dans le II du A de l'amendement n° 63, après les mots :

transmet également,

insérer le mot :

gratuitement,

M. Madec -

Ce qui va sans dire va mieux en le disant...

M. le Rapporteur -

Précision utile.

Le sous-amendement 389, accepté par le Gouvernement, est adopté, ainsi que l'amendement 63, sous-amendé et l'article 4 ter, modifié.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le Rapporteur -

Je demande que l'amendement 239 soit examiné avec les trois suivants. *(Mme la ministre déléguée accepte)*

Il en est ainsi décidé.

Mme la Présidente -

Amendement 237 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deuxième et troisième phrases du premier alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts sont supprimées.

M. Repentin -

Cet amendement vise à interdire le reversement par les EPCI d'une partie du prélèvement effectué sur les ressources des communes au titre de l'article 55. Ce reversement, qui ne trouve à s'appliquer qu'aux communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, réduit significativement l'efficacité du dispositif de solidarité de

l'article 55. Mon amendement 239 évoquera, à défaut, une concertation avant tout reversement.

Certains EPCI n'ont pas perçu que l'article 57 était d'application stricte et sont poursuivis par leurs communes membres devant les juridictions administratives...

Mme la Présidente -

Amendement 525 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La deuxième phrase du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est complétée par les mots :

", à condition que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux"

M. le Rapporteur -

Le reversement devrait être consacré au logement social.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 292 rectifié présenté par M. Jean-Claude Gaudin.

Dans le texte proposé par l'amendement n°525, après les mots :

à condition que

insérer les mots :

l'établissement public de coopération intercommunale ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article et que

Mme Kammermann -

Il est anormal que les EPCI qui ne reçoivent pas directement le prélèvement soient contraints de le reverser.

Mme la Présidente -

Amendement 239 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la première phrase du 1° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts, le mot : « verse » est remplacé par les mots : « peut verser ».

M. Repentin -

Cet amendement implique une décision de l'EPCI.

M. le Rapporteur -

Retrait du 237. L'amendement 525 garantit l'affectation des sommes reversées.

Le sous-amendement 292 rectifié soulève un vrai problème, celui du reversement de sommes, et améliore largement l'article 57. L'amendement 239 peut être retiré, satisfait.

Mme la Ministre déléguée -

Les budgets des EPCI sont effectivement pénalisés, et le Gouvernement est favorable à l'amendement 525 et au sous-amendement 292 rectifié. Retrait des amendements de M. Repentin ?

M. Repentin -

Certes, l'article 57 est incohérent. L'amendement de M. le rapporteur va dans le sens de la réalisation de logements sociaux : c'est une avancée.

Les amendements 237 et 239 sont retirés.

Le sous-amendement 292 rectifié est adopté ainsi que l'amendement 525 ; l'article additionnel est inséré.

Mme la Présidente -

Amendement 236 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I - 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 %. »

II - Les conditions de cette majoration sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

M. Caffet -

Le fonds de solidarité de l'Ile-de-France a pour vocation de venir en aide aux communes les plus impécunieuses, tant les inégalités sont flagrantes dans cette région. Or, le foncier est rare, le logement coûteux, y compris locatif -le CES l'a bien noté- avec 17 euros au mètre carré à Paris. La pénurie de logements intermédiaires est patente et l'Etat se désengage. Autant de signes alarmants qui incitent à renforcer la péréquation.

M. le Rapporteur -

Nous avons déjà largement débattu de la « double peine ». Défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Cet amendement instituerait une double peine. Contre.

L'amendement 236 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 238 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le VI de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La troisième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Elle est répartie en tenant compte prioritairement de l'importance de la population, du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements locatifs sociaux. »

2° Après l'avant-dernier alinéa (b), il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« c) du nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés sur la commune. »

M. Repentin -

Cet amendement intègre aux critères prioritaires de versement de la dotation de solidarité communautaire (DSC) le nombre de logements locatifs sociaux des communes membres de l'EPCI, notamment des communautés d'agglomération. Ainsi la richesse collective profiterait aux communes qui acceptent plus que d'autres des logements sociaux.

M. le Rapporteur -

Comme en première lecture, sagesse. C'est une proposition de notre groupe de travail, mais gare à faire perdre leur caractère aux priorités.

Mme la Ministre déléguée -

On ne peut modifier la DSC sans concertation. Défavorable.

M. Marini -

Très bien !

M. Repentin -

Je ne vois pas pourquoi le rapporteur général s'exclame ainsi : les finances nationales ne sont pas en cause. Il s'agit d'une simple règle intercommunautaire.

L'amendement 238 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 181 rectifié présenté par M. Leroy et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 4 *quinquies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I - Le b. du I bis de l'article 1384 A du code général des impôts est ainsi rédigé :

« b. modalités de réalisation, notamment maîtrise des matériaux mis en oeuvre à la construction et en fin de vie ; »

II - Le d. du I bis de l'article 1384 A du code général des impôts est ainsi rédigé ; »

« d. utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables ou indéfiniment recyclables ; »

III - La perte de recettes pour les collectivités territoriales résultant du I et du II ci-dessus est compensée par une majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement.

IV - La perte de recettes pour l'Etat résultant du III ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Karoutchi -

Les déchets de construction et de démolition des bâtiments sont un enjeu fondamental de la gestion environnementale. Leur tonnage est deux fois supérieur à celui des ordures ménagères. Une amélioration est urgente.

M. le Rapporteur -

Cela relève de la loi de finances : nous sommes loin du logement. Retrait ?

Mme la Ministre déléguée -

Retrait, sinon avis défavorable.

M. Karoutchi -

Je suis de bonne composition.

L'amendement 181 rectifié est retiré.

ARTICLE 4 QUINQUIES

Mme la Présidente -

Amendement 211 présenté par M. Vasselle.

Supprimer cet article.

M. Vasselle -

Cet article 4 *quinquies* vise à accroître la pression fiscale et je me félicite d'en proposer la suppression, car cette mesure renchérirait le prix des terrains. Je me résoudrai à retirer cet amendement, mais M. le rapporteur lui-même reconnaît qu'en milieu rural, des terrains ne trouveront pas acquéreur. Il a d'ailleurs introduit un seuil de 3 500 habitants.

Mme la Présidente -

Amendement 64 rectifié présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A- Dans le 1^o du I de cet article, après les mots :

est majorée

insérer les mots :

, dans les communes de plus de 3.500 habitants,

B- Après le 2^o, insérer un 2^o bis ainsi rédigé :

2^o *bis* Après le deuxième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans les autres communes, le conseil municipal peut, dans les mêmes conditions de délibération, instituer cette majoration en la fixant à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa. »

« La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1.000 mètres carrés.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçu sur un terrain visé au deuxième alinéa ne peut être supérieur à 3 % de la valeur vénale dudit terrain. »

M. le Rapporteur -

Nous prenons en compte de nombreuses observations relatives à la majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis. Cette disposition est due à un amendement du Gouvernement et nous l'avons assortie d'un délai d'un an et d'une exonération. Il ne s'agit pas d'apporter de nouvelles recettes, mais de donner aux communes un moyen de lutter contre la rétention foncière.

Aussi la commission prend-elle en compte le cas des communes rurales. Elle introduit un abattement sur les premiers mille mètres carrés et plafonne le produit de la taxe à un niveau inférieur à l'actuel. Nous donnons aux communes un outil de lutte contre la rétention foncière.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 396, à l'amendement 64, présenté par M. Repentin, et les membres du groupe socialiste et apparenté.

Compléter le dernier alinéa du A de l'amendement n° 64 par les mots :

, celles de plus de 1.500 habitants dans la région Ile-de-France et celles comprises dans un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50.000 habitants compétent en matière d'habitat

M. Caffet -

Cet article 4 *quinquies* nous semble judicieux car la législation actuelle bénéficie au propriétaire qui pratique la rétention foncière. Et toutes les communes doivent pouvoir majorer la taxe foncière : c'est hors des agglomérations que se trouve du foncier disponible. D'où ce sous-amendement qui ouvre cette majoration.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 486 rectifié, à l'amendement 64 rectifié, présenté par M. Repentin, et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après le deuxième alinéa du texte proposé par le B de l'amendement n° 64, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes dans lesquelles une majoration est déjà en vigueur à la date de la promulgation de la loi n° du portant engagement national pour le logement, le conseil municipal délibère, avant le 31 décembre 2006, pour supprimer la majoration ou la fixer à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa.

M. Caffet -

Ce sous-amendement vise maintenant à compléter le dispositif de majoration de la taxe foncière.

Mme la Présidente -

Amendement 65 rectifié présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé par le 3° du I de cet article pour insérer cinq alinéas après le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts :

« Les dispositions des deuxième et troisième alinéas ne sont pas applicables :

M. le Rapporteur -

Rédactionnel.

Mme la Présidente -

Amendement 66 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A- Dans l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le 3° du I de cet article pour insérer des alinéas après le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts, remplacer les mots :

pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an

par les mots :

situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu

B- Compléter *in fine* ce même alinéa par les mots :

, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir

M. le Rapporteur -

Nous exonérons les terrains situés dans une ZAC ou en vue d'être lotis.

Mme la Présidente -

Amendement 67 rectifié présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A- Rédiger ainsi le dernier alinéa du texte proposé par le 3° du I de cet article pour insérer des alinéas après le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts :

« - aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation ;

B- Compléter le I de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

4° Dans la deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme » sont supprimés.

M. le Rapporteur -

Exonérons les dépendances.

Mme la Présidente -

Amendement 356 présenté par M. Adnot.

Compléter le texte proposé par le 3° du I de cet article pour insérer cinq alinéas après le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts par un alinéa ainsi rédigé :

« La majoration visée aux deuxième et troisième alinéas ne peut être supérieure à 1 % de la valeur vénale au mètre carré des terrains visés. »

M. Adnot -

Cet article a des inconvénients : la taxation doit être proportionnelle à la valeur des terrains. Voyez la Creuse et voyez Paris : la majoration serait la même ?

M. le Rapporteur -

Nous en avons largement discuté : M. Vasselle peut-il retirer son amendement ? Le rapporteur a cherché à tenir compte des observations légitimes de chacun : il s'agit d'abord de lutter contre la rétention foncière et non d'engranger de nouvelles recettes. La taxation sera d'ailleurs, du fait du plafonnement, parfois inférieure à ce qu'elle peut être actuellement.

Le sous-amendement 396 n'est pas opportun car il remet en cause un équilibre délicat. Favorable au sous-amendement 486 rectifié.

M. Adnot peut-il retirer son amendement ? La Creuse n'est pas touchée.

Mme la Ministre déléguée -

Nous souffrons d'une vraie pénurie de foncier, mais M. le rapporteur a cherché un dispositif équilibré. Monsieur Vasselle, supprimer l'article serait excessif. M. le rapporteur met fin à l'automatisme : le seuil de 3 500 habitants réduit le nombre des communes. Favorable.

Défavorable au sous-amendement 396, favorable aux sous-amendement 486 rectifié, 65 rectifié, 66, 67 rectifié. L'amendement 356 ? L'amendement de la commission évite l'arbitraire : la Creuse ne sera pas concernée.

M. Vasselle -

Je remercie M. le rapporteur, qui a amélioré le texte de cet article, mais j'aurais préféré une exonération des petites communes.

L'amendement 211 est retiré.

M. Repentin -

Je maintiens le sous-amendement pour l'histoire : pourquoi un seuil aussi haut ? La pression foncière peut se faire sentir dans une petite commune de 1 000 habitants et pas dans une de 5 000. Je me félicite cependant de voir prospérer une mesure que j'avais suggérée.

Le sous-amendement 396 n'est pas adopté.

Le sous-amendement 486 rectifié est adopté.

L'amendement 64 rectifié modifié est adopté, ainsi que les amendements 65 rectifié, 66 et 67 rectifié.

M. Adnot -

J'apprécie les avancées de M. le rapporteur mais mille mètres carrés dans une ville ne sont pas équivalents à mille mètres carrés à Guéret. Si ça devient insupportable, il faudra corriger.

L'amendement 356 est retiré.

M. le Rapporteur -

Merci, je m'y engage, mais informez-moi en cas de dérives. En cas de rétention foncière dans une petite commune, les élus pourront toujours voter la taxe.

M. Marini -

Je reste sceptique, même si l'amendement de M. Braye rend cette taxe plus acceptable. Je m'abstiendrai.

L'article 4 quinquies modifié est adopté.

ARTICLE 4 SEXIES

Mme la Présidente -

Amendement 500 rectifié présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC-UDF.

Compléter le 4° du tableau de l'article 1585 D du code général des impôts par les termes suivants :

« locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant de prêts conventionnés pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière régies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, locaux d'habitation et leurs annexes réalisées en accession à la propriété au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. ».

Mme Payet -

Cet amendement tend à inclure les constructions réalisées en PSLA et en accession sociale à la propriété dans la quatrième catégorie qui concerne l'ensemble du logement social.

M. le Rapporteur -

L'amendement est satisfait.

Mme la Ministre déléguée -

Défavorable.

L'amendement 500 rectifié est retiré.

Mme la Présidente -

Amendement 535 présenté par le Gouvernement.

Compléter le 4° du tableau proposé par cet article pour l'article 1585 D du code général des impôts par les mots :

résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

Mme la Ministre déléguée -

Il s'agit des résidences hôtelières à vocation sociale.

L'amendement 535, accepté par le Gouvernement, est adopté, ainsi que l'article 4 sexies modifié.

ARTICLE 4 SEPTIES

Mme la Présidente -

Amendement 133 rectifié bis présenté par M. de Raincourt et plusieurs de ses collègues.

Supprimer cet article.

M. de Raincourt -

Je veux remercier M. le rapporteur pour son travail sur l'article 4 *quinquies*, même si nous n'avons pas trouvé un accord sur cet article-ci. Comment la commune peut-elle bénéficier de la cession d'un terrain privé dont la valeur a renchéri grâce à ses investissements ? Le groupe UMP n'est pas favorable par principe à une nouvelle taxe, difficile à combiner avec le bouclier fiscal. Les plus-values les plus fortes seraient exonérées. Et le délai de dix-huit ans n'est pas dissuasif. En outre, cette taxe va encore accroître le prix du foncier.

Le projet de loi comme la loi de juillet 2003 apportent déjà des mesures appropriées, suffisantes pour lutter contre la rétention foncière. Les communes ont déjà des leviers. D'où cet amendement de suppression, approuvé par le groupe UMP.

Mme la Présidente -

Amendement identique 194 présenté par M. Marini.

M. Marini -

Je souscris aux excellents arguments de M. de Raincourt. La taxe locale d'équipement et la taxation des plus-values paraissent suffisantes : à quoi sert une taxation différentielle qui ne peut qu'alimenter la hausse du foncier ? La fiscalité du patrimoine est un sujet complexe : la commission des finances, si elle en avait délibéré, aurait recherché une approche globale et équilibrée et repoussé un tel dispositif d'exception, susceptible de générer des effets pervers.

Mme la Présidente -

Amendement 303 rectifié bis présenté par MM. Delfau, Fortassin, André Boyer, Baylet et Collin.

Rédiger ainsi cet article :

I. - Au début du titre III du livre III du code de l'urbanisme, il est rétabli un chapitre I^{er} ainsi rédigé :

« Chapitre I^{er}. Prélèvement sur la plus-value réalisée lors de la cession de terrains rendus constructibles.

« Art. L. 331-1 - Il est institué au profit des communes ou des intercommunalités qui ont compétence en matière d'urbanisme un prélèvement sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains, bâtis ou non bâtis, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible et qui sont aliénés après l'intervention de l'acte ayant approuvé, modifié ou révisé le document d'urbanisme et ayant eu pour effet de les classer dans les zones mentionnées ci-dessus.

« Ce prélèvement, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixé à un tiers de la plus-value réalisée. Celle-ci est égale à la différence entre le prix de cession et la valeur vénale moyenne sur les dix dernières années, établie par les services de l'État compétents dans l'année précédant la décision de classement dans les zones mentionnées dans l'alinéa précédent.

« Le prélèvement est dû par le propriétaire d'un terrain constructible situé dans les secteurs visés au premier alinéa à l'occasion de l'aliénation du terrain. Il est exigible sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire,

sous forme d'apports de terrains. Dans ce cas, la valeur des terrains apportés est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Le produit de ce prélèvement est affecté à la section d'investissement du budget de la commune.

« Le prélèvement acquitté est déduit des participations prévues aux articles L. 311-4, L. 332-9 et L. 332-11-1. Il est également déduit du montant de la taxation des plus-values immobilières exigible au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

« Art. L. 331-2 - Le prélèvement n'est pas dû :

« 1° En cas de cession d'un terrain sur lequel le cédant a édifié une construction pour lui-même constituant sa résidence principale ; toutefois, en cas de revente du terrain dans un délai de dix ans à compter de l'achèvement de la construction, le prélèvement est exigible lors de la cession ;

« 2° En cas de cession d'un terrain en vue de la réalisation d'une construction pour lui-même d'un ascendant ou d'un descendant direct du cédant ; toutefois, en cas de revente du terrain avant construction ou de revente, dans un délai de neuf ans à compter de la cession, du terrain portant la construction, le prélèvement est exigible à l'occasion de la nouvelle cession ;

« 3° En cas de cession, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. L. 331-3 - Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

II. - La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Delfau -

Le sujet est complexe. Nos concitoyens ont du mal à se loger, les communes doivent lancer des opérations d'urbanisme qui suscitent une hausse des prix parfois artificiellement entretenue : on crée des enrichissements sans cause tandis que d'autres s'appauvrissent. Le Sénat a voulu -après mûre réflexion- revenir à une solution équilibrée avec cette taxe sur les plus-values des terrains rendus constructibles. Le Gouvernement a soutenu cette solution, comme la commission et tous les groupes, y compris l'UMP, dans sa majorité, les CRC et les Verts votant contre pour d'autres raisons.

Selon un sondage, 70 % des maires des communes les plus importantes sont favorables à cette disposition, preuve que ce n'était pas l'effet d'un choix partisan. L'UNPI, les professionnels du secteur, y sont favorables aussi. Pour la

première fois, ce prélèvement sur la plus-value foncière est affecté au budget d'investissement des communes, qui pourront ainsi renforcer leur équipement.

Mon amendement 303 rectifié *bis* rappelle la position initiale de la commission. Je demande instamment à la Haute Assemblée de s'en tenir à ce principe.

Mme la Présidente -

Amendement 212 rectifié présenté par M. Vasselle.

Rédiger comme suit cet article :

I - Il est institué au profit des communes un prélèvement sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains, bâtis ou non bâtis, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible et qui sont aliénés après l'intervention de l'acte ayant approuvé, modifié ou révisé le document d'urbanisme et ayant eu pour effet de les classer dans les zones mentionnées ci-dessus.

Ce prélèvement, dont la perception est confiée aux services des impôts, est fixé à 3 % de la plus-value réalisée. Celle-ci est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

Le produit de ce prélèvement est affecté à la section d'investissement du budget de la commune.

II - Dans les cas visés par le I ci-dessus, le taux forfaitaire prévu à l'article 200 B du code général des impôts est de 13 %. Dans les autres cas visés au même article, il est de 30,3 %.

III - La perte de recettes pour l'Etat résultant du I et II ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Vasselle -

Amendement de repli. Je souhaite la suppression de l'article.

Mme la Présidente -

Amendement 397 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Dans le premier alinéa du II du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1529 du code général des impôts, après les mots :

à l'article 150 U

insérer les mots :

et 151 *sexies*

M. Repentin -

Amendement de cohérence.

Mme la Présidente -

Amendement 302 rectifié présenté par M. Delfau et plusieurs de ses collègues.

Dans le second alinéa du III du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1529 du code général des impôts, remplacer pourcentage :

10 %

par le pourcentage :

20 %.

M. Delfau -

C'est clair.

Mme la Présidente -

Amendement 240 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après la première phrase du deuxième alinéa du III du texte proposé par cet article pour l'article 1529 du code général des impôts, insérer une phrase ainsi rédigée :

Ce taux peut être porté à 30 % par délibération du conseil municipal.

M. Repentin -

Un taux un peu supérieur...

Mme la Présidente -

Amendement 301 rectifié présenté par M. Delfau et plusieurs de ses collègues.

Compléter le second alinéa du III du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1529 du code général des impôts par une phrase ainsi rédigée :

Ce taux peut être porté jusqu'à 30% par délibération du conseil municipal.

M. Delfau -

Dans le même état d'esprit...

M. Vasselle -

Cela monte !

Mme Demessine -

Avec tous les bulldozers...

L'amendement 461 rectifié n'est pas défendu.

M. le Rapporteur -

Je rappellerai excessivement rapidement l'histoire de cette mesure. Il s'agit de tenir compte des causes de la plus-value du terrain : l'action des communes. Le dispositif, fondé sur l'idée très simple et partagée par l'immense majorité des personnes consultées et des citoyens, a été adopté à l'unanimité par la mission que j'ai eu l'honneur de présider.

La FN-SAFER évalue cette plus-value à 24 fois en moyenne pour les terres agricoles, à près de 100 fois ailleurs, et jusqu'à 1 800 fois dans le Var.

Mme Demessine -

Et dans l'île de Ré ?

M. le Rapporteur -

Avec le dispositif que nous avons fait adopter par la quasi-totalité des sénateurs, la taxation ne pourrait dépasser 9,9 % de la plus-value. La commission des finances de l'Assemblée nationale l'avait soutenu.

M. Marini -

Nous avons nos différences.

M. le Rapporteur -

Une vive émotion s'est emparée des milieux concernés, ce qui a conduit une partie de notre majorité à changer de position.

M. le Rapporteur -

La commission s'en est remise à la sagesse. Personnellement, je voterai contre la suppression de l'article.

Défavorable aux amendements 303 rectifié *bis*, 212 rectifié, 394, 302 rectifié, 240 et 30 rectifié.

Mme la Ministre déléguée -

Le Gouvernement est convaincu de la nécessité de mettre en place un outil. Il comprend la réflexion qui anime votre rapporteur. Dès lors que l'initiative est celle des parlementaires, sagesse.

Franchement défavorable à l'amendement 303 rectifié *bis*. Retrait du 212 rectifié. L'amendement 397 est satisfait par le CGI : retrait. Les amendements 302 rectifié, 240 et 301 rectifié sont excessifs. Défavorable.

M. Bourdin -

Je donne acte au rapporteur de son propos. Sur le plan doctrinal, je ne le partage pas. Ce n'est pas à nous, libéraux, à créer des impôts. Nous avons déjà une imposition des plus-values et des cessions. Depuis une quarantaine d'années, les impôts locaux et nationaux sont clairement séparés : quand on a créé la TVA, on a supprimé la taxe locale.

Le marché de l'immobilier est principalement du côté de l'offre. Une telle taxe serait répercutée sur l'acheteur ; elle serait donc inflationniste et contredirait l'intention sociale affichée. Bref, cet impôt facile va contre le but recherché.

M. le Rapporteur -

Je suis totalement opposé aux augmentations d'impôt. De là à favoriser ceux qui touchent le *jackpot* de l'urbanisme ! Il n'est pas légitime, sain et juste que ceux qui ont vendu leurs terres à Disney aient pu s'acheter des milliers d'hectares en Argentine.

D'autre part, je tiens que c'est la pénurie du foncier qui le renchérit, pas le mécanisme décrit par M. Bourdin.

M. Repentin -

Je vais retirer l'amendement 397, s'il est satisfait.

Cet intéressant débat prouve la persistance d'une opposition entre nous... L'argument de M. de Raincourt ne me convainc guère. Quant au caractère inflationniste du mécanisme, il est douteux.

Comment ne pas s'étonner de ce revirement soudain sur la seule disposition vraiment novatrice de ce projet de loi, après un vote acquis à la quasi-unanimité en première lecture et repris à l'Assemblée nationale, y compris par sa commission des finances ? Le groupe de travail a mené une large concertation ; 71 % des maires étaient favorables à un tel dispositif proposé il y a dix ans par la commission des affaires économiques, alors présidée par M. Gérard Larcher. Lorsqu'il nous a reçus, M. Borloo nous a dit approuver pleinement ce dispositif qu'il reconnaît comme « gagnant-gagnant ».

Que s'est-il passé depuis l'adoption de cet article par l'Assemblée nationale ? Auriez-vous subi la pression de telle association qui vous aurait amené à un admirable « courage fuyons » ? Vous êtes sourds à des millions de manifestants mais avez l'oreille sensible à l'insistance d'une petite association de propriétaires

fonciers. Il est encore temps de vous ressaisir ! De montrer que l'intérêt général prime au Sénat, en deuxième lecture comme en première.

M. Vasselle -

Je partage l'analyse de mes collègues Raincourt, Marini et Bourdin. Le rapporteur nous dit que ce ne sont pas les taxes qui font monter les prix mais le marché de l'offre. Les deux s'ajoutent ! La France est un des pays européens où le poids des prélèvements obligatoires est des plus élevés, avec un taux de croissance faible. Écoutons M. Pébereau et diminuons les dépenses plutôt que d'augmenter les recettes ! En l'occurrence, les outils ne manquent pas. Attendons d'en voir les effets à l'usage avant d'en créer de nouveaux. Comme l'a dit M. de Raincourt, ce sont les propriétaires fonciers les plus modestes qui pâtiraient le plus de cette taxe.

M. Jarlier -

J'ai cosigné et soutenu en première lecture la proposition de M. Braye : dès lors qu'un terrain est ouvert à l'urbanisation, il prend en quelques jours une survalueur considérable. L'AMF est favorable à ce dispositif. Je n'en voterai pas la suppression.

M. Delfau -

Trop de prélèvements obligatoires ? En ne votant pas cette taxe, on aggraverait la fiscalité locale pour tous les contribuables locaux qui ne possèdent rien. Moi, propriétaire foncier, je prends la recette ; vous, qui ne possédez rien, payez !

M. de Raincourt -

Caricature !

M. Delfau -

La mission présidée par M. Braye a proposé un dispositif équilibré qui a honoré le Sénat et satisfait le Gouvernement. Il faudrait revenir dessus ? Imaginez l'image du Sénat dans la presse, demain ! Je rends hommage au rapporteur, qui a eu un ton juste et des paroles claires : c'est une bonne mesure, juste et équitable.

Je retire mes amendements et j'adjure le Sénat de ne pas seulement penser à quelques propriétaires fonciers mais à tous les Français, de ne pas céder au seul Bercy mais d'écouter les maires.

M. Marini -

Il est des unanimités sympathiques mais le bicamérisme permet d'approfondir la réflexion. M. Repentin nous suspecte d'avoir été sensibles à tels ou tels points de vue. Le processus de la loi doit tenir compte des réactions qui s'expriment, sans que soit remise en cause notre pleine liberté d'appréciation. En la circonstance, le rapporteur peut attester que j'ai réagi dès l'origine contre les propositions du groupe de travail.

La question n'est pas nouvelle. Les socialistes feignent de découvrir que des conseils municipaux peuvent modifier la constructibilité d'un terrain ; que n'ont-ils agi lorsqu'ils étaient au pouvoir ! M. Sueur dit, avec des trémolos dans la voix, que le logement social est une affaire majeure ; pourquoi la gauche a-t-elle si peu construit de logements sociaux ?

M. Repentin -

Argumentez sur le sujet !

M. Marini -

Nous n'avons aucun reproche à encourir.

Tous, nous critiquons l'excessive complexité de notre fiscalité qui bourgeonne sans cesse pour répondre à court terme aux préoccupations du moment. Ce serait une réponse hors de propos que de créer une nouvelle taxe.
(Applaudissements sur certains bancs UMP)

M. de Raincourt -

Il est insupportable de recevoir sans cesse de blessantes leçons de morale. Je suis tolérant mais je n'admets pas que l'on jette la suspicion sur les motivations des uns et des autres.

Nous avons voté un accroissement de l'assiette sur le foncier non bâti, ainsi que de l'assiette et du taux de la taxe locale d'équipement. La loi du 2 juillet 2003 dispose expressément que la commune peut percevoir une contribution d'un propriétaire nouvellement desservi par un aménagement. Nombre de dispositifs existent, il n'est pas utile d'aller plus loin.

A la demande des groupes socialiste et UMP, les amendements identiques 133 rectifié bis et 194 sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la Présidente -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 316

Suffrages exprimés : 305

Majorité absolue : 153

Pour : 166

Contre : 139

Les amendements identiques 133 rectifié bis et 194 sont adoptés et l'article 4 septies est supprimé.

Les autres amendements tombent.

La séance, suspendue à 19 h 55, reprend à 22 heures.

Présidence de Mme Michèle ANDRÉ,

Vice-Présidente

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la Présidente -

Amendement 243 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste.

Après l'article 4 septies, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale est ainsi rédigé :

« Compte non tenu du programme national de rénovation urbaine prévu par les articles 6 à 9 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 600 000 logements locatifs sociaux seront financés, au cours des années 2006 à 2010, selon la programmation suivante :

Prêts	22006	22007	22008	22009	22010	TTotal
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	3350 000
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	220 000	220 000	220 000	270 000	270 000	1100 000
Prêts locatifs sociaux (PLS)	220 000	220 000	220 000	270 000	270 000	1100 000
Logements construits par l'association agréée prévue à l'article 116 de la loi de finances pour 2002	110 000	110 000	110 000	170 000	170 000	550 000
Total offre nouvelle	1120 000	1120 000	1120 000	1120 000	1120 000	6600 000

M. Repentin -

Il faut en effet rééquilibrer la programmation pour construire plus de PLUS et de PLA-I, et moins de PLS, donc pour offrir des logements accessibles au plus grand nombre.

L'amendement 465 n'est pas soutenu.

M. le Rapporteur -

Avis défavorable, bien sûr. La commission ne souhaite pas revenir sur les objectifs ambitieux du plan de cohésion sociale. Qu'avez-vous fait lorsque vous étiez aux affaires ?

Mme la Ministre déléguée -

Même avis.

M. Repentin -

54 000 logements entre 1998 et 2001 ! Et la loi SRU produits des effets, comme les PLS.

L'amendement 243 n'est pas adopté.

ARTICLE 4 OCTIES

Mme la Présidente -

Amendement 372 présenté par M. Fréville.

Supprimer cet article.

Mme la Ministre déléguée -

Je reprends cet amendement. On sait l'intérêt des logements foyers, mais le mieux est parfois l'ennemi du bien : comment recenser ces logements ? Ne compliquons pas la répartition des dotations doublées sur cinq ans par la loi de cohésion sociale

Mme la Présidente -

Amendement 526 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit cet article :

Dans la première phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « logements locatifs » sont insérés les mots : « , ainsi que les logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, » et après les mots : « Caisse des dépôts et consignations », la fin de la phrase est supprimée.

M. le Rapporteur -

Nous voulions mieux cibler le champ des logements visés et les comptabiliser dans les 20 %. Mais les conséquences sur la répartition de la DSU n'avaient pas été mesurées. Je retire l'amendement au bénéfice du précédent.

L'amendement 526 est retiré.

M. Dallier -

Je voterai l'amendement de suppression, mais pourquoi figer les critères une fois pour toutes ? Il faudra bien remettre tout cela à plat. J'attends le grand soir de la cartographie des ZUS.

M. le Rapporteur -

Je partage pleinement le sentiment de M. Dallier. La fiscalité locale doit être totalement revue. Oui à un grand soir, mais serein !

L'amendement 372 rectifié est adopté ; l'article 4 octies est supprimé.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la Présidente -

Amendement 187 rectifié ter présenté par M. Masson et plusieurs de ses collègues.

Après l'article 4 octies, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A compter du 1er janvier 2007, l'article L. 2334-16 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ... °Les communes dont la population est inférieure à 5 000 habitants, dont plus de la moitié de la population est située en zone urbaine sensible et qui font partie d'une agglomération de plus de 5 000 habitants. »

M. Jarlier -

La DSU n'est versée qu'aux communes dont la population est supérieure ou égale à 5 000 habitants. Certaines communes de moins de 5 000 habitants sont cependant couvertes en grande partie par une ZUS et, à ce titre, devraient avoir droit à une DSU majorée. Il convient donc de supprimer le seuil pour ces communes.

M. le Rapporteur -

Avis du Gouvernement ? La commission partage le sentiment de M. Jarlier. Un exemple : la commune d'Ecquevilly n'a pas la moitié de sa population en ZUS mais bénéficie d'un programme ANRU ; c'est dire ses difficultés. Elle n'est pourtant pas éligible à la DSU.

Mme la Ministre déléguée -

Il y a certes encore des progrès à faire pour la DSU. Une première réforme a eu lieu, il faudra sans doute aller plus loin. Mais pas en l'absence de simulations.

M. Jarlier -

Celles-ci peuvent être faites d'ici la deuxième lecture à l'Assemblée nationale. Les communes concernées font des efforts importants.

M. Dallier -

Je comprends M. Jarlier, mais l'enveloppe de la DSU va être doublée et les collectivités locales comptent sur cet effort. N'éparpillons pas les dotations. Quant à une augmentation de l'enveloppe, elle tomberait sous le coup de l'article 40. Ne modifions pas la règle du jeu.

Mme la Ministre déléguée -

C'est vraiment une discussion de loi de finances.

L'amendement 187 rectifié ter n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 244 présenté par M.Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 5, insérer un article additionnel rédigé comme suit :

Après l'article L. 312-14-1 du code de la consommation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier doit comporter une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans devoir souscrire une assurance, de reporter le paiement des mensualités dues ou d'en moduler le montant lors de la survenance d'événements graves affectant, en dehors de sa volonté, ses ressources.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. »

M. Caffet -

Cet amendement a pour but de protéger les ménages accédant à la propriété.

M. le Rapporteur -

Toute activité économique qui présente un risque impose la souscription d'une assurance. Et les banques permettent déjà contractuellement des reports et des modulations.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis. Le systématisme de la mesure pourrait rendre les banques frileuses.

L'amendement 244 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 21 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Avant l'article 5, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au début de l'article 81 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, il est ajouté un I ainsi rédigé :

« I. - Le droit au logement est opposable. L'Etat est responsable de sa mise en oeuvre. »

M. Ralite -

Le Haut Conseil pour le logement des personnes défavorisées se penche sur le problème depuis 2002. Rien n'est plus destructeur pour le lien social que le droit au logement relève de l'exploit et non du droit. De quoi s'agit-il avec un droit « opposable » ? D'abord, de voies de recours pour le citoyen ; ensuite d'une obligation de résultat pour la puissance publique. Le droit à la scolarité et le droit à la protection de la santé sont déjà opposables.

Le droit au logement opposable est légitime. Il fait l'objet d'engagements internationaux de la France, la Constitution le reconnaît ; mais il n'existe réellement que s'il peut être invoqué devant une autorité ou un juge. L'opposabilité est en outre la contrepartie indispensable aux contraintes mises par la puissance publique à la construction.

Le droit au logement opposable est nécessaire ; il est aujourd'hui en panne, élus et intervenants sociaux peuvent en témoigner, et se heurte à des obstacles structurels qui ne peuvent être combattus avec les outils existants. Sans compter les attitudes individuelles frileuses, ou les défaillances d'autorités publiques éclatées qui s'apparentent à une irresponsabilité de fait.

Le droit au logement est fondamental : il doit devenir une obligation et non plus un simple objectif. Cela se fait ailleurs, en Angleterre, en Ecosse aussi où ce droit sera généralisé d'ici 2012 avec un engagement très fort de l'Etat et des collectivités locales. *(Marques d'impatience à droite)*

Mme la Présidente -

Veuillez conclure !

M. Ralite -

Je me fais le porte-parole fidèle du Haut Comité. L'idée fait son chemin avec le soutien de la société civile et de nombreux élus. Pour la mettre en oeuvre, il faut une stratégie à long terme : l'opposabilité sera un moteur puissant ; nous proposons de la construire en six ans, ce qui est déjà long pour tous ceux qui vivent dans des conditions indignes. Pour eux, en attendant, le Haut Comité a fait des propositions. (*Marques d'impatience redoublées à droite*) Vous ne me ferez pas taire ! Je témoigne pour ceux parmi lesquels je vis depuis quarante ans ! Des propositions pour le court terme comme pour le long terme.

L'opposabilité sera un bouclier efficace. (*Applaudissements à gauche*)

L'amendement 474 n'est pas soutenu.

M. le Rapporteur -

Le constat et les responsabilités sont partagés. L'opposabilité n'a de sens que si on en fixe l'échéance. Mais la pénurie de logements est telle aujourd'hui qu'on ne peut le faire. Le Gouvernement consent un effort historique pour remédier à cette pénurie. Quand nous y serons parvenus, nous pourrons rendre le droit au logement opposable. Je souhaite le retrait de l'amendement.

Mme la Ministre déléguée -

Je souligne l'important travail du Haut Comité. L'article 9 marque une avancée importante sur le chemin de l'opposabilité ; mais il y a un grand retard à rattraper. Je suis l'avis du rapporteur.

Mme Luc -

C'est dommage !

M. Ralite -

Je maintiens l'amendement. Quand la bourgeoisie de la fin du XIX^e siècle a décidé l'école laïque et obligatoire, elle l'a fait immédiatement, avec les moyens nécessaires. De même avec la santé à la Libération. Les gens, partout, adhèrent à l'idée d'un droit au logement opposable : la contrainte, ici, est une composante de la liberté.

M. Caffet -

Nous voterons cet amendement, malgré ses imperfections, parce que nous en partageons pleinement la philosophie. Nous devons montrer la voie, reconnaître que le droit au logement opposable serait un atout et une liberté formidables pour notre pays. D'autres le font ! Ce n'est pas possible aujourd'hui ? Traçons une perspective ! Si elle est partagée, comme je l'ai compris, il faut que le principe soit affirmé.

Avant 1789, les philosophes disaient que le bonheur était une idée neuve en Europe. Aujourd'hui, le droit au logement opposable est une idée neuve dans notre République. (*Applaudissements à gauche*)

M. Sueur -

La comparaison avec l'obligation scolaire est pertinente et m'a convaincu. A l'époque, on criait aussi à l'irréalisme : l'affirmation du principe a changé l'histoire. Victor Hugo prônait le droit de vote des femmes, devant l'incrédulité générale.

M. Repentin -

Je voterai aussi l'amendement. L'argumentation de M. Ralite est justifiée et le témoignage de quelqu'un qui connaît merveilleusement ces problèmes et les quartiers en difficulté. On ne sait malheureusement plus aujourd'hui qui est responsable du logement en France ; l'Etat s'est peu à peu désengagé, aide de moins en moins chaque logement créé. Les problèmes de logement sont au premier rang mais ceux qui en ont n'ont pas la force de s'organiser -et on ne les écoute pas. Offrons leur le levier juridique qui leur fait défaut et replaçons l'Etat au coeur du système.

Mme la Ministre déléguée -

Nous avons tous le même objectif, mais nous devons regarder les réalités. Le Gouvernement a montré son engagement et veut avancer : il agit et y met les moyens. (*Applaudissements à droite*)

A la demande du groupe CRC, l'amendement 21 est mis aux voix par scrutin public.

Mme la Présidente -

Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants : 328

Suffrages exprimés : 320

Majorité absolue : 161

Pour : 121

Contre : 200

L'amendement 21 n'est pas adopté.

ARTICLE 5

L'amendement 200 n'est pas soutenu

Mme la Présidente -

Amendement 398 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

I. - Dans le texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 sexies du code général des impôts, remplacer les mots :

faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

par les mots :

situés en zone urbaine sensible mentionnée 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

II - Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - La perte de recettes pour l'Etat résultant de l'extension à tous les quartiers situés en zone urbaine sensible du bénéfice du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Repentin -

Toutes les opérations en ZUS -751 quartiers- ne sont pas éligibles aux aides de l'ANRU. Nous préférons cette mesure fiscale à l'élargissement du rayon de deux kilomètres.

M. le Rapporteur -

L'ANRU a ciblé des priorités : le coût de l'amendement serait considérable.

Mme la Ministre déléguée -

La convention ANRU doit être la condition du taux de TVA réduit. Défavorable.

L'amendement 398 n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 399 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

A la fin du texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 sexies du code général des impôts, supprimer les mots :

ainsi que dans les îlots, au sens du recensement, entièrement compris à une distance de moins de 2 kilomètres de la limite de ces quartiers.

M. Repentin -

Sont actuellement visés les 189 quartiers listés dans la loi de cohésion sociale. Notre amendement vise à supprimer le bénéfice de la TVA à 5,5 % pour les achats immobiliers à usage de résidence principale dans un rayon de deux kilomètres autour des quartiers ANRU. Pourquoi cette distance choisie par l'Assemblée nationale ? Il faut des critères opposables, comme pour les ZRR ou les ZRU, à l'abri de tout soupçon. Songeons à Rueil-Malmaison, ville de l'auteur de cet amendement.

Mme la Présidente -

Amendement 68 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, remplacer les mots :

au sens du recensement, entièrement compris à une distance de moins de 2 kilomètres

par les mots :

au sens du recensement général de la population, entièrement compris à une distance de moins de 500 mètres

M. le Rapporteur -

Cette extension favorise l'accession aux franges, mais il faut réfléchir à l'impact de cette mesure.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 511, à l'amendement 68, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter le dernier alinéa de l'amendement n° 68 par les mots :

, sur décision motivée du représentant de l'Etat dans le département,

M. Repentin -

Ce que propose la commission paraît plus raisonnable. L'extension du site ANRU doit reposer sur une décision, et donc le contrôle, du préfet. M. le rapporteur général serait certainement d'accord avec cette position orthodoxe.

M. le Rapporteur -

L'extension est pertinente, car elle favorise la reconquête par les franges, grâce aux nouveaux propriétaires. Nous proposons une largeur de 500 mètres.

Défavorable à l'amendement 399 et je m'étonne des pouvoirs que M. Repentin veut donner aux préfets, dont il critique souvent l'impartialité. (*M. Repentin s'étonne*)

Mme la Ministre déléguée -

Favoriser l'accession aux limites de ces quartiers souvent stigmatisés introduit de la mixité. Favorable à l'amendement 68 et contre l'amendement 399. Le sous-amendement 511 ne paraît pas judicieux : pourquoi une procédure particulière ?

M. Dallier -

Je suis réservé et me rapproche de M. Repentin. Les îlots INSEE ? A Pavillons-sous-Bois, ils sont très divers. Comment expliquer la mesure ? Les quartiers ANRU se combinent-ils aussi aux dossiers ANRU dérogatoires ? (*Mme la ministre déléguée confirme*) Où va-t-on ?

Mme la Ministre déléguée -

Où se trouve le foncier ? Là où se font ces opérations de renouvellement urbain et le périmètre concerté permet de ramener des accédants dans les quartiers.

L'amendement 399 n'est pas adopté.

M. Sueur -

M. Dallier a tenu des propos intéressants, cette fois-ci... (*Sourires*) Les zonages de la politique de la ville posent question, et les critères géométriques risquent de conduire à des absurdités.

Il serait sage de faire intervenir les préfets. M. Repentin n'a jamais mis en cause les représentants de l'Etat. En matière de logement social, il faudra redonner plus de droits à l'Etat -même lors d'une loi de M. Devedjian, le Sénat a failli dépouiller l'Etat de moyens d'agir sur le terrain- car il s'agit d'une politique nationale. Evitons de voter des périmètres hasardeux.

Le sous-amendement 511 n'est pas adopté.

L'amendement 68 est adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 400 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter *in fine* le texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 sexies du code général des impôts par les mots :

ainsi que dans les quartiers faisant l'objet d'un grand projet de ville ou d'une opération de renouvellement urbain.

M. Repentin -

Cet amendement propose d'appliquer le taux réduit de TVA aux opérations d'accession sociale à la propriété situées dans des quartiers faisant l'objet d'un grand projet de ville ou d'une opération de renouvellement urbain. Les collectivités qui ont lancé ces opérations lourdes (GPV et ORU) se sentent pénalisées quand elles ne sont pas dans les périmètres ANRU et ne reçoivent donc pas de subventions de l'Etat. M. Borloo, en première lecture, m'a affirmé que tous les sites GPV et ORU étaient couverts, sous réserve de vérification...

M. le Rapporteur -

Le dispositif apparaît désormais satisfaisant : le coût pour l'Etat est déjà considérable. Les sites GPV et ORU peuvent conventionner avec l'ANRU, s'ils le méritent.

Mme la Ministre déléguée -

La plupart des quartiers GPV et ORU sont éligibles à l'ANRU.

L'amendement 400 n'est pas adopté.

L'article 5, modifié, est adopté.

ARTICLE 5 BIS A

Mme la Présidente -

Amendement 38 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

Mme Demessine -

La vente des logements sociaux est une fausse bonne idée : la loi Méhaignerie l'a montré. Les exemples de Clichy-sous-Bois ou de Nogent-sur-l'Oise devraient nous alerter. En outre, nous refusons la vente d'un patrimoine social. Ces logements HLM ainsi achetés seront revendus ou loués, et une autre population arrivera ; l'entretien des immeubles va en pâtir. On va fabriquer une bombe à retardement : comment, plus tard, requalifier les immeubles ainsi vendus ? Pour les gestionnaires, la vente permet d'échapper à une réhabilitation.

Mme la Présidente -

Amendement 69 rectifié présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A - Supprimer la seconde phrase du troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation.

B - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II. - L'article L. 443-12-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12-1. - L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le vend dans les dix ans suivant cette acquisition :

« - si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;

« - si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

« Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le loue dans les dix ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

« A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »

C - En conséquence, faire précéder le premier alinéa de cet article de la mention :

I

M. le Rapporteur -

Ce dispositif qui interdit la revente dans un délai de cinq ans paraît peu constitutionnel. Mieux vaut prévoir un remboursement, avec une clause anti-location spéculative. L'amendement 38 ? La commission est favorable à la vente des logements HLM et son amendement apporte toutes garanties.

Mme la Ministre déléguée -

Cette vente répond aux souhaits de nos concitoyens, mais il y faut des garde-fous et l'amendement de la commission introduit un dispositif ingénieux pour la plus-value et la location. Le Gouvernement aurait aimé une période de cinq ans : peut-on rectifier l'amendement en ce sens ?

M. le Rapporteur -

Je crois que la commission aurait accepté cinq ans.

Mme la Ministre déléguée -

Favorable, dès lors.

L'amendement 38 n'est pas adopté.

L'amendement 69 rectifié bis est adopté.

L'article 5 bis A modifié est adopté.

ARTICLE 5 BIS

Mme la Présidente -

Amendement 70 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le texte proposé par le I de cet article pour compléter l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer la référence :

section 2

par la référence :

section 1

L'amendement rédactionnel 70, accepté par le Gouvernement, est adopté ainsi que l'article 5 bis modifié.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la Présidente -

Amendement 368 rectifié présenté par M. Revet et plusieurs de ses collègues.

Avant l'article 5 *ter*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Lorsque dans un immeuble, un nombre significatif de locataires fait connaître son souhait d'acquérir l'appartement qu'il occupe, l'organisme d'habitations à loyer modéré, propriétaire, est tenu de soumettre la requête aux membres du conseil d'administration. Si le nombre de demandeurs est supérieur à 50 %, l'organisme propriétaire est tenu de mettre en place le plan de cession aux locataires concernés.

Mme Gousseau -

De nombreuses familles expriment le souhait de devenir propriétaires de leur logement. C'est une démarche qu'il faut favoriser. Il peut arriver que dans sa programmation, l'organisme HLM n'ait pas prévu la cession d'appartements qu'une majorité de locataires souhaiterait acquérir. Le présent amendement vise à prendre en compte une telle situation.

M. le Rapporteur -

Cet amendement paraît imprécis. Les ménages aspirent à un habitat autre que l'habitat collectif. Retrait ?

Mme Gousseau -

Soit.

L'amendement 368 rectifié est retiré.

ARTICLE 5 TER

Mme la Présidente -

Amendement 39 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

M. Voguet -

Pourquoi vendre le parc de logements sociaux ? Peut-on imposer un mode de gestion aux collectivités locales ? La vente de logements doit-elle fournir des fonds propres, dégageant l'Etat de ses responsabilités ? Ne va-t-on pas vers un étiolement du parc locatif social ?

Mme la Présidente -

Amendement 71 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

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

I. - Dans les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11 » sont remplacés (par deux fois) par les mots : « par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat ».

B - En conséquence, faire précéder le premier alinéa de cet article de la mention :

II.

M. le Rapporteur -

Coordination.

Mme la Présidente -

Amendement 72 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A - Dans la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 443-15-2-1 dans le code de la construction et de l'habitation, après les mots :

elle doit l'offrir

insérer les mots :

en priorité

B - Dans la dernière phrase du premier alinéa du même texte, après les mots :

est affecté

insérer les mots :

en priorité

M. le Rapporteur -

Rédactionnel : nous cherchons la souplesse.

Mme la Présidente -

Amendement 414 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Dans la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 443-15-2-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

logements locatifs conventionnés

insérer les mots :

, au développement d'une offre en places d'hébergement dans les établissements visés au neuvième alinéa de l'article L. 321-1 du code d'action sociale et des familles

M. Sueur -

Le surplus issu de la vente par des collectivités territoriales de logements vacants conventionnés doit pouvoir être en outre affecté au financement des places d'hébergement en résidence sociale.

Mme la Présidente -

Amendement 415 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Dans la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 443-15-2-1, remplacer les mots :

logements locatifs conventionnés

par les mots :

logements locatifs sociaux

M. Sueur -

Amendement de précision.

M. le Rapporteur -

Nous n'avons pas changé de position : contre l'amendement 39. L'amendement 414 est une bonne idée : favorable. Les logements conventionnés sont sociaux : retrait de l'amendement 415 ?

Mme la Ministre déléguée -

Défavorable à l'amendement 39. Favorable aux amendements 71, 72. L'amendement 414 ? Favorable, bien sûr. L'amendement 415 fait perdre en précision : défavorable.

L'amendement 39 n'est pas adopté.

L'amendement 71 est adopté ainsi que les amendements 72 et 414.

L'amendement 415 est retiré.

L'article 5 ter modifié est adopté.

ARTICLE 5 QUATER

Mme la Présidente -

Amendement 73 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer les 3° et 4° du I de cet article.

L'amendement rédactionnel 73, accepté par le Gouvernement, est adopté ainsi que l'article 5 quater.

ARTICLE 5 QUINQUIES

Mme la Présidente -

Amendement 74 présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer cet article.

M. le Rapporteur -

Cet article est réglementaire. Les communes peuvent réaliser des logements très sociaux et des logements intermédiaires. Il faudrait un décret : pourquoi les collectivités locales ne peuvent-elles accéder aux PLUS, les plus demandés ?

Mme la Ministre déléguée -

Favorable : c'est réglementaire. Un décret est en cours dans le sens voulu par la commission.

L'amendement 74 est adopté.

L'article 5 quinquies est supprimé.

ARTICLE 5 SEXIES

Mme la Présidente -

Amendement 41 rectifié présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

Mme Demessine -

Le nouveau dispositif dématérialise le processus d'acquisition à la différence de l'ancienne location-attribution.

Mme la Présidente -

Amendement 75 rectifié présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi cet article :

I. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans l'article L. 353-14, après les mots : « mentionnés à l'article L. 411-2 » sont insérés les mots : « , aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants » ;

2° Le quatrième alinéa de l'article L. 411-3 est ainsi rédigé :

« - aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ; » ;

3° Après l'article L. 443-6-1, il est inséré une section 1 bis ainsi rédigée :

« Section 1 bis

« Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété

« Art. L. 443-6-2. - Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

« Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 443-6-3. - Les sociétés civiles immobilières sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.

« Les associés des sociétés civiles immobilières sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6, à l'exception de l'article L. 442-5.

« Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions prévues à l'article L. 443-6-2 à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.

« Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

« Art. L. 443-6-4. - Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.

« Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.

« L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.

« Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.

« Art. L. 443-6-5. - Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

« Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts de la société civile immobilière que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.

« Les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.

« Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« Art. L. 443-6-6. - A la demande des locataires associés, l'associé-gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.

« Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.

« Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'habitations à loyer modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

« Art. L. 443-6-7. - Les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

« Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

« Art. L. 443-6-8. - Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 du présent code sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

« Art. L. 443-6-9. - Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière bénéficiaire, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.

« L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.

« Le retrait entraîne de plein droit :

« - l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;

« - la réduction corrélative du capital social ;

« - les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;

« - l'application au lot cédé du régime de la copropriété régie par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

« - la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.

« Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.

« Art. L. 443-6-10. - La durée de la société civile immobilière, fixée par les statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« Art. L. 443-6-11. - La dissolution de la société civile immobilière intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« En cas de dissolution, l'organisme d'habitations à loyer modéré associé-gérant est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

« Art. L. 443-6-12. - Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait l'apport d'un immeuble à une société civile immobilière dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-2, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention. L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification. S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté, au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière.

« Art. L. 443-6-13. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section. »

4° L'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

5° Le premier alinéa du I de l'article L. 453-1 est complété par les mots « et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation. »

II - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1° du 5 de l'article 261 est complété par un h) ainsi rédigé :

« h) les cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le I de l'article 278 sexies est complété par un 7 ainsi rédigé :

« 7. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

3° Dans la première phrase du II de l'article 284, la référence : « ou 5 » est remplacée par les références : « 5 ou 7 ».

4° Le I de l'article 828 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières régies par les dispositions des articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. ».

5° Après l'article 1584, il est inséré un article 1584 ter ainsi rédigé :

« Art. 1584 ter. - Le conseil municipal peut, sur délibération, exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière, les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

6° Après l'article 1594 H, il est inséré un article 1594 H *bis* ainsi rédigé :

« Art. 1594 H *bis*. - Le conseil général peut, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement, les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

III. - Les pertes de recettes pour l'Etat résultant des dispositions du II ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. le Rapporteur -

Nous rédigeons autrement l'article sur l'accession par les SCI.

Mme la Présidente -

Sous-amendement 328 rectifié *ter*, à l'amendement 75 rectifié, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC-UDF.

Compléter le I du texte proposé par l'amendement n° 75 par huit alinéas ainsi rédigés :

... °Après l'article L. 472-1-6, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément aux dispositions de l'article L. 472-1-3.

« Un décret en Conseil d'État détermine en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »

... °Après l'article L. 481-5, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées à l'alinéa précédent.

« Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »

Mme Payet -

Ce sous-amendement accorde aux SEM la faculté de créer des SCI par capitalisation afin de permettre aux locataires d'un logement social d'en devenir propriétaire en achetant progressivement des parts.

M. le Rapporteur -

La commission soutient l'accession progressive à la propriété par le biais des SCI. Les trois familles HLM doivent pouvoir créer ces SCI : défavorable à l'amendement 41 rectifié. Le sous-amendement 328 rectifié *ter* est pertinent.

Mme la Ministre déléguée -

Contre l'amendement 41 rectifié. L'amendement 75 apporte de meilleures garanties à cet outil : favorable. Le Gouvernement lève le gage. Le sous-

amendement 328 rectifié *ter* prolonge heureusement le dispositif : favorable.
Mais il faut le compléter par la codification.

Mme Payet -

Soit.

L'amendement 41 rectifié n'est pas adopté.

Le sous-amendement 328 rectifié quater est adopté.

L'amendement 75 rectifié est adopté : l'article 5 sexies est ainsi rédigé.

ARTICLE 5 SEPTIES

Mme la Présidente -

Amendement 76 présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer cet article.

M. le Rapporteur -

Coordination.

L'amendement 76 est adopté.

En conséquence, l'article 5 septies est supprimé.

ARTICLE 5 OCTIES

Mme la Présidente -

Amendement 77 présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer cet article.

M. le Rapporteur -

Cet article introduit une exonération de taxe foncière pour les résidences principales en ZFU à laquelle le Gouvernement s'est opposé à l'Assemblée nationale. La commission n'est pas favorable à un tel dispositif fiscal.

Mme la Ministre déléguée -

La logique des ZFU est avant tout économique. Favorable.

L'amendement 77 est adopté.

En conséquence, l'article 5 octies est supprimé.

ARTICLE 5 NONIES

L'article 5 nonies est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la Présidente -

Amendement 245 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Avant l'article 6, insérer un article additionnel rédigé comme suit :

Au début de l'article 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « Dans la zone géographique » sont remplacés par les mots : « Dans la ou les zones géographiques »

M. Caffet -

Il convient d'étendre le champ d'application du décret qui encadre la hausse des loyers à Paris et en Ile-de-France, de sorte à en faire bénéficier d'autres zones géographiques où le marché locatif est particulièrement tendu.

M. le Rapporteur -

Il n'est pas justifié d'étendre le blocage des loyers à toutes les régions françaises ! Défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Il revient à chaque décret pris en application de l'article 18 de préciser la zone concernée Défavorable à l'amendement 245.

L'amendement 245 n'est pas adopté.

L'amendement 295 rectifié n'est pas défendu.

ARTICLE 6

M. Adrien Giraud -

Mayotte est engagée dans une action de rattrapage ; une intervention de l'ANAH y serait particulièrement utile.

Mme la Ministre déléguée -

L'ANAH n'intervient dans les DOM que pour les propriétaires bailleurs. Vous évoquez les propriétaires occupants ; le ministre de l'outre-mer regardera avec vous ce qu'il sera possible de faire.

Mme la Présidente -

Amendement 79 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Dans la première phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

, qui peut également utiliser la dénomination "ANAH",

M. le Rapporteur -

La précision n'a pas valeur législative.

Mme la Ministre déléguée -

Sagesse.

L'amendement 79 est adopté.

L'amendement 467 n'est pas défendu.

Mme la Présidente -

Amendement 416 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste.

Avant la deuxième phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer une phrase ainsi rédigée :

Elle se dote de moyens de contrôle et d'évaluation des bénéficiaires du parc conventionné au regard des conditions d'accès aux logements locatifs sociaux.

M. Repentin -

L'ANAH contribue à maintenir le niveau des loyers mais elle ne peut certifier que les locataires respectent un certain plafond de revenu, contrairement à ce que peuvent faire les organismes de HLM.

M. le Rapporteur -

Dans la pratique, l'Agence vérifie déjà que les conditions de revenus sont respectées ; elle peut même prendre des sanctions. L'amendement est donc inutile.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis.

M. Repentin -

Je comprends que vous ne vouliez pas alourdir la procédure ; de là à ne rien faire... Quand une famille loge en HLM, on peut lui faire payer un surloyer de solidarité. Pas quand elle est dans le parc ANAH, qui est conventionné !

Vous répondez que le code permet déjà à l'ANAH de procéder à de tels contrôles. Mais a-t-elle les moyens humains de les effectuer ?

Mme la Ministre déléguée -

Nous préparons la nouvelle convention d'objectifs et de moyens de l'ANAH. Celle-ci prendra votre souhait en compte.

M. Repentin -

Avec cette précision, je peux retirer mon amendement.

L'amendement 416 est retiré.

Mme la Présidente -

Amendement 527 présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après la deuxième phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1^o du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer une phrase ainsi rédigée :

Elle peut, à ce titre, apporter une aide aux collectivités territoriales pour leurs opérations d'acquisition et d'amélioration de logements conventionnés.

M. le Rapporteur -

M. Dubois souhaite vivement un tel amendement, pour répondre à la demande de nombreuses petites communes rurales.

Mme la Ministre déléguée -

Les communes disposent déjà d'une large palette d'aides de l'Etat. J'invoque l'article 40.

M. Dallier, au nom de la commission des finances -

Il s'applique.

L'amendement 527 est déclaré irrecevable.

Mme la Présidente -

Amendement 80 rectifié présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

A - Supprimer la dernière phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation.

B - Après le I du même texte, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« I *bis* - L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« Un décret détermine les modalités d'application du présent I bis et définit les conditions de ressources, de loyers et d'occupation du logement que doivent respecter les bailleurs. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions. »

M. le Rapporteur -

Les nouvelles conventions ne doivent pas donner lieu à une insécurité juridique et fiscale, qui serait contreproductive.

Mme la Présidente -

Amendement 417 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste.

Dans la dernière phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

, au plafond des loyers

par les mots :

, au plafond des loyers dans la limite du plafond des loyers correspondant aux prêts locatifs à usage social

M. Repentin -

Les moyens de l'ANAH doivent bénéficier aux ménages qui ont le plus de mal à trouver un toit.

M. le Rapporteur -

L'adoption de cet amendement bouleverserait la logique du système. Je préfère la souplesse ! Défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Favorable à l'amendement 80 rectifié, pas au 417 : la fixation d'une telle limite relève du décret.

L'amendement 80 rectifié est adopté.

L'amendement 417 tombe.

Mme la Présidente -

Amendement 420 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter le premier alinéa du I du texte proposé par le 1^o du I de cet article pour l'article L.321-1 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Par ces conventions, les bailleurs de logements s'engagent notamment, lors de la signature d'un nouveau bail, à justifier auprès de l'Agence nationale de l'habitat des ressources du nouveau locataire entrant dans les lieux, faute de quoi les aides et subventions qui leur sont octroyées seraient susceptibles d'être perdues.

M. Repentin -

Les associations de solidarité souhaitent un meilleur contrôle des engagements pris par le propriétaire durant toute la période de contractualisation. La procédure serait peu contraignante...

M. le Rapporteur -

Ce n'est pas de niveau législatif mais conventionnel.

Mme la Ministre déléguée -

Même analyse. L'administration fiscale peut d'ores et déjà effectuer les contrôles habituels.

M. Repentin -

Il y aura, avez-vous dit, une nouvelle convention entre l'Etat et l'ANAH ; cette tâche pourrait être inscrite dans le cahier des charges.

Mme la Ministre déléguée -

Cela devra être expertisé. J'entends la suggestion.

M. Repentin -

Je retire mon amendement.

L'amendement 420 est retiré.

Mme la Présidente -

Amendement 418 rectifié présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste.

Après le II du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - L'Agence nationale de l'habitat adresse chaque année un rapport au Parlement sur l'occupation sociale des logements qu'elle a conventionnés.

M. Repentin -

Cela irait dans le sens de la transparence que tous souhaitent.

M. le Rapporteur -

Par principe, je suis hostile à l'obligation de réclamer des rapports. D'autant qu'en fait, il n'y en a que 12,5 % de remis. Protégeons les forêts !

M. Caffet -

Nous le dirons à M. Desessard. (*Sourires*)

Mme la Ministre déléguée -

Le bilan est fourni chaque année aux commissions des finances, en préparation de la loi de finances.

L'amendement 418 rectifié n'est pas adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 419 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Il est créé un fonds mutualiste pour garantir les risques locatifs pour le parc locatif privé conventionné et le parc locatif social. Son fonctionnement et son financement sont fixés par décret.

M. Repentin -

Cet amendement s'inspire de la notion de droit opposable au logement. Le risque des impayés effraie les propriétaires de logements susceptibles d'être mis en location. Prévoir un risque assurantiel ? Mais plus vous êtes une population à

risques, plus la police est élevée. En matière de logement, ce seraient donc les ménages les moins favorisés qui devraient payer le plus ! Mieux vaut faire ce que propose le conseil national de l'habitat : un fonds mutualiste.

M. le Rapporteur -

Nous avons prévu un dispositif assurantiel. En outre, il ne serait pas pertinent de couvrir de la même façon les parcs privé et public.

Mme la Ministre déléguée -

La garantie des risques locatifs (GRL) est un moyen important d'élargissement du parc locatif. C'est pourquoi nous préparons la mise en place du dispositif, qui améliorera sensiblement les choses. Dès l'automne, il sera en place. La création d'un fonds mutualiste n'est donc pas nécessaire.

M. Repentin -

Le « Locapass » est effectivement une bonne chose mais je regrette que l'on ait préféré un système assurantiel à un fonds mutualiste.

L'amendement 419 n'est pas adopté.

L'article 6 modifié est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la Présidente -

Amendement 246 présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 6, insérer un article additionnel rédigé comme suit :

Le huitième alinéa (g) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Ce cahier des charges, élaboré en concertation avec les représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, concernera notamment les publics visés à l'article 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement. Ces mêmes associations seront associées au suivi et à l'évaluation du dispositif ainsi mis en oeuvre. »

M. Caffet -

L'accès au logement des travailleurs pauvres est devenu excessivement difficile. C'est pourquoi nous insistons pour que le parc privé conventionné ANAH bénéficie d'un dispositif de garantie des risques locatifs. D'autre part, nous proposons d'associer les associations d'insertion par le logement à l'élaboration du cahier des charges.

M. le Rapporteur -

Défavorable.

Mme la Ministre déléguée -

Même avis.

L'amendement 246 n'est pas adopté.

ARTICLE 6 BIS

Mme la Présidente -

Amendement 81 rectifié présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi cet article :

L'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 444-2. - Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 représente, au 1er janvier de la pénultième année, au moins 20 % de résidences principales au sens du dernier alinéa de l'article L. 302-5. Le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

M. le Rapporteur -

Cet article est tout à fait opportun ; nous l'amendons pour une raison de coordination.

Mme la Ministre déléguée -

Favorable.

L'amendement 81 rectifié est adopté ; l'article 6 bis est ainsi rédigé.

ARTICLE 7

Mme la Présidente -

Amendement 528 présenté par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour le m) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, remplacer les mots :

aux articles L. 321-1 et L. 321-4

par les mots :

à l'article L. 321-4

M. le Rapporteur -

Amendement de précision.

Mme la Ministre déléguée -

Favorable.

L'amendement 528 est adopté.

Mme la Présidente -

Amendement 34 présenté par Mme Demessine et les membres du groupe CRC.

A la fin de la deuxième phrase du troisième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour le *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, remplacer les mots :

des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du *j*

par les mots :

ceux des logements financés dans le cadre d'un programme social thématique

Mme Demessine -

Cet amendement précise le cadre d'application de l'exonération à la CRL. Notre logique diffère assez sensiblement de celle du projet de loi, qui veut qu'on propose des loyers largement supérieurs à ceux du secteur social. A Paris, la variation va du simple au double !

M. Repentin -

Excellent amendement !

M. le Rapporteur -

Tellement que la commission y est défavorable. (*Sourires*) Dois-je répéter pour la millième fois qu'on ne développe pas le parc conventionné sans quelques avantages fiscaux ?

Mme la Ministre déléguée -

Défavorable.

L'amendement 34 n'est pas adopté.

L'article 7, modifié, est adopté.

Prochaine séance, mardi 11 avril à 10 heures.

La séance est levée à minuit quarante.