

# SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du samedi 26 novembre 2005

(31<sup>e</sup> jour de séance de la session)



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE Mme MICHÈLE ANDRÉ

1. **Procès-verbal** (p. 8020).
2. **Engagement national pour le logement.** – Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi (p. 8020).

Articles additionnels avant l'article 9 (p. 8020)

Amendement n° 395 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. – Rejet par scrutin public.

Amendement n° 205 de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 396 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre, Philippe Dallier. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 469 rectifié de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n° 397 et 398 de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, le ministre, Mme Michelle Demessine, MM. Thierry Repentin, Philippe Dallier. – Rejet de l'amendement n° 397 et, par scrutin public, de l'amendement n° 398.

Articles additionnels avant l'article 3  
ou avant l'article 9 (p. 8026)

Amendements n° 241 de Mme Michelle Demessine, 390 de M. Thierry Repentin et 450 de M. Jean Desessard. – Mme Michelle Demessine, MM. Jean-Pierre Caffet, Jean Desessard, le rapporteur, Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales ; Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de la commission des lois ; MM. le ministre, Philippe Dallier, Thierry Repentin. – Rejet des trois amendements.

Article additionnel avant l'article 9 (p. 8030)

Amendement n° 198 rectifié de M. Bernard Seillier. – MM. Bernard Seillier, le rapporteur, Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; M. le ministre. – Retrait.

Amendement n° 184 rectifié *bis* de Mme Catherine Procaccia. – MM. Philippe Dallier, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendements identiques n° 309 rectifié *bis* de M. Michel Mercier et 365 rectifié de M. Thierry Repentin. – Mme Anne-Marie Payet, MM. Roger Madec, le rapporteur, le ministre, Mme Lucette Michaux-Chevry. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendements identiques n° 310 rectifié *ter* de M. Michel Mercier et 366 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Roger Madec, le rapporteur, le ministre. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendements identiques n° 275 rectifié de M. Michel Mercier et 361 rectifié de M. Thierry Repentin ; amendement n° 482 rectifié de la commission. – Mme Anne-Marie Payet, MM. Roger Madec, le rapporteur, le ministre, Philippe Dallier, Mme Lucette Michaux-Chevry, M. Thierry Repentin. – Retrait des amendements n° 275 rectifié et 361 rectifié ; adoption de l'amendement n° 482 rectifié insérant un article additionnel.

Amendement n° 451 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 477 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 9 (p. 8037)

Amendements identiques n° 257 de Mme Michelle Demessine et 423 de M. Thierry Repentin. – Mme Michelle Demessine, MM. Daniel Raoul, le rapporteur, le ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 67 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis. – Adoption.

Amendement n° 499 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre, Thierry Repentin, Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; M. Daniel Raoul. – Adoption.

Amendement n° 135 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de la commission des lois ; le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 68 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 135 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – Adoption.

Amendement n° 69 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 270 rectifié de M. Daniel Dubois. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 70 de la commission ; amendements identiques n° 97 de M. Marcel-Pierre Cléach et 430 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont. – MM. le rapporteur, Marcel-Pierre Cléach, Mme Anne-Marie Payet. – Retrait des amendements n° 97 et 430 rectifié ; adoption de l'amendement n° 70.

Amendements identiques n° 98 de M. Marcel-Pierre Cléach et 443 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont ; amendement n° 266 rectifié de M. Daniel Dubois ; amendements identiques n° 71 de la commission et 136 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – M. Marcel-Pierre Cléach,

Mme Anne-Marie Payet, MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le ministre. – Retrait des amendements n<sup>os</sup> 98, 443 rectifié et 266 rectifié ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 71 et 136.

Amendement n<sup>o</sup> 475 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 400 de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 72 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 99 de M. Marcel-Pierre Cléach et 444 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont. – M. Marcel-Pierre Cléach, Mme Anne-Marie Payet. – Retrait des deux amendements.

Amendements n<sup>os</sup> 271 rectifié de M. Daniel Dubois, 476 de M. Jean Desessard ; amendements identiques n<sup>os</sup> 73 de la commission et 355 de M. Thierry Repentin ; amendements identiques n<sup>os</sup> 74 de la commission, 137 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 356 de M. Thierry Repentin. – Mme Anne-Marie Payet, MM. Jean Desessard, le rapporteur, Daniel Raoul, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le ministre, Philippe Dallier. – Retrait des amendements n<sup>os</sup> 271 rectifié et 476 ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 73, 355, 74, 137 et 356.

Amendements n<sup>os</sup> 439 rectifié de M. Daniel Dubois. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 138 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 440 rectifié de M. Daniel Dubois. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 139 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 357 de M. Thierry Repentin ; amendements n<sup>os</sup> 76 rectifié *bis* de la commission, 441 rectifié et 442 rectifié de M. Daniel Dubois. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Thierry Repentin, le rapporteur, Mme Anne-Marie Payet, M. le ministre. – Retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 139 ; rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 357 ; adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 76 rectifié *bis*, les amendements n<sup>os</sup> 441 rectifié et 442 rectifié devenant sans objet.

Amendement n<sup>o</sup> 149 de Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis. – Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 209 de M. Yves Pozzo di Borgo. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 77 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 474 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 8058)

Articles additionnels après l'article 9 (p. 8058)

Amendements n<sup>os</sup> 303 rectifié et 304 rectifié de M. Daniel Dubois. – MM. Claude Biwer, le rapporteur, le ministre. – Retrait des deux amendements.

Amendements n<sup>os</sup> 314 rectifié *bis* et 322 rectifié de M. Claude Biwer. – MM. Claude Biwer, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 322 rectifié de M. Claude Biwer. – Retrait.

Article additionnel avant l'article 10 (p. 8060)

Amendement n<sup>o</sup> 258 de Mme Michelle Demessine. – MM. Yves Coquelle, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 10 (p. 8061)

Amendements n<sup>os</sup> 424 de M. Thierry Repentin, 259 rectifié de Mme Michelle Demessine, 287 rectifié de M. Daniel Dubois, 478 de M. Jean Desessard, 274 rectifié de M. Michel Mercier, 150 rectifié de Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis, 294 rectifié de M. Daniel Dubois, 431 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont et 79 de la commission. – MM. Thierry Repentin, Yves Coquelle, Claude Biwer, Jean Desessard, Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait des amendements n<sup>os</sup> 287 rectifié, 274 rectifié, 294 rectifié et 431 rectifié ; rejet, par scrutin public, de l'amendement n<sup>o</sup> 424 ; rejet des amendements n<sup>os</sup> 259 rectifié et 478 ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 150 rectifié et 79.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 10 (p. 8067)

Amendement n<sup>o</sup> 260 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article additionnel avant l'article 11 (p. 8068)

Amendement n<sup>o</sup> 256 rectifié de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Division additionnelle avant l'article 11 (p. 8069)

Amendement n<sup>o</sup> 80 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

Articles additionnels avant l'article 11 (p. 8069)

Amendements n<sup>os</sup> 81 rectifié *bis* de la commission et 436 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont. – MM. le rapporteur, Claude Biwer, le ministre. – Retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 436 rectifié ; adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 81 rectifié *bis* insérant un article additionnel.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 152 de Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis, et 386 rectifié *bis* de M. Thierry Repentin ; amendement n<sup>o</sup> 253 rectifié *bis* de Mme Michelle Demessine. – Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; M. Thierry Repentin, Mme Michelle Demessine, MM. le ministre, Philippe Dallier, au nom de la commission des finances. – Irrecevabilité des trois amendements.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 82 rectifié de la commission et 358 rectifié de M. Thierry Repentin ; amendements n<sup>os</sup> 151 de Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis, et 387 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Thierry Repentin, Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; M. le ministre, Philippe Dallier, au nom de la commission des finances. – Irrecevabilité des quatre amendements.

Article 11 (p. 8074)

Amendements n<sup>os</sup> 261 de Mme Michelle Demessine, 83 rectifié de la commission et sous-amendement n<sup>o</sup> 153 rectifié *bis* de Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; Amendements n<sup>os</sup> 480, 479 de M. Jean Desessard, 359 de M. Thierry Repentin, 208 de M. Yves Pozzo di Borgo, 298 rectifié *bis* de M. Jean-Paul Amoudry et 299 rectifié de M. Daniel Dubois. – MM. Yves Coquelle, le rapporteur, Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; MM. Jean Desessard, Thierry Repentin, Claude Biwer, le ministre, Daniel Raoul. – Rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 261 ; adoption du sous-amendement n<sup>o</sup> 153 rectifié *bis* et de l'amendement n<sup>o</sup> 83 rectifié, modifié, rédigeant l'article, les autres amendements devenant sans objet.

Articles additionnels après l'article 11 (p. 8080)

Amendement n<sup>o</sup> 154 de Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis. – Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 273 rectifié de M. Michel Mercier. – MM. Claude Biwer, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 433 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont. – MM. Claude Biwer, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Divisions additionnelles après l'article 11 (p. 8082)

Amendement n<sup>o</sup> 84 rectifié de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

Amendement n<sup>o</sup> 85 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

Articles additionnels après l'article 11 (p. 8082)

Amendement n<sup>o</sup> 86 de la commission et sous-amendements n<sup>os</sup> 211 rectifié *bis* de M. Christian Cambon, 293 rectifié *bis* de M. Claude Biwer et 379 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Christian Cambon, Claude Biwer, Jean-Pierre Caffet, le ministre, Thierry Repentin. – Retrait du sous-amendement n<sup>o</sup> 293 rectifié *bis* ; rejet du sous-amendement n<sup>o</sup> 379 rectifié ; adoption du sous-amendement n<sup>o</sup> 211 rectifié *bis* et de l'amendement n<sup>o</sup> 86 modifié insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 378 rectifié de M. Thierry Repentin. – Devenu sans objet.

Amendement n<sup>o</sup> 323 rectifié *bis* de M. Jean-Léonce Dupont. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 87 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 437 de M. Georges Othily. – MM. Georges Othily, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 302 rectifié *bis* de Mme Anne-Marie Payet. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 88 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Division additionnelle après l'article 11 (p. 8091)

Amendement n<sup>o</sup> 89 rectifié de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

Articles additionnels après l'article 11 (p. 8091)

Amendement n<sup>o</sup> 90 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 91 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 434 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendements n<sup>os</sup> 92 rectifié de la commission et 432 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont. – M. le rapporteur, Mmes Anne-Marie Payet, Valérie Létard, M. le ministre. – Retrait des deux amendements.

Amendement n<sup>o</sup> 93 de la commission et sous-amendement n<sup>o</sup> 367 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Thierry Repentin, le ministre. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié insérant un article additionnel.

Division additionnelle après l'article 11 (p. 8096)

Amendement n<sup>o</sup> 94 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

Articles additionnels après l'article 11 (p. 8096)

Amendement n<sup>o</sup> 95 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 140 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 141 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 162 du Gouvernement. – MM. le ministre, le rapporteur. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 160 rectifié du Gouvernement. – MM. le ministre, le rapporteur, Thierry Repentin, Daniel Raoul. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Division additionnelle après l'article 11 (p. 8099)

Amendement n° 262 de Mme Michelle Demessine.  
– Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Articles additionnels après l'article 11 (p. 8099)

Amendement n° 292 rectifié de M. Daniel Dubois. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – Retrait.

Amendement n° 265 rectifié de M. Daniel Dubois. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 269 rectifié de M. Daniel Dubois. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 391 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Pierre Caffet, le rapporteur, le ministre, Thierry Repentin. – Rejet.

Amendement n° 290 rectifié de M. Jean-Paul Amoudry. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 420 de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 308 rectifié de M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – Mme Anne-Marie Payet, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 206 de M. Soibahaddine Ibrahim. – MM. Soibahaddine Ibrahim, le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 464 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 465 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 468 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Le ministre.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 8109)

Seconde délibération (p. 8109)

Demande d'une seconde délibération. – MM. le ministre, le rapporteur, Thierry Repentin. – Adoption.

La seconde délibération est ordonnée.

M. le rapporteur.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 8109)

Article 4 *quater* (p. 8010)

Amendement n° A-1 du Gouvernement. – MM. le ministre, le rapporteur, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Thierry Repentin, Mme Anne-Marie Payet, M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques ; Philippe Dallier, Mme Adeline Gousseau. – Adoption, par scrutin public, de l'amendement rédigeant l'article.

Vote sur l'ensemble (p. 8115)

M. Georges Othily, Mmes Adeline Gousseau, Anne-Marie Payet, MM. Jean Desessard, Philippe Dallier, Thierry Repentin, Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis ; MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le président de la commission, le ministre, Mme la présidente.

Adoption, par scrutin public, du projet de loi.

**3. Ordre du jour** (p. 8123).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENCE DE Mme MICHÈLE ANDRÉ

### vice-présidente

**Mme la présidente.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à neuf heures cinquante.)*

1

### PROCÈS-VERBAL

**Mme la présidente.** Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

Il n'y a pas d'observation ?...

Le procès-verbal est adopté sous les réserves d'usage.

2

### ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

#### Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement (n<sup>os</sup> 57, 81, 85, 86).

Dans la discussion des articles, nous poursuivons l'examen des amendements tendant à insérer des articles additionnels avant l'article 9.

#### Article additionnel avant l'article 9

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 395, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

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

« Cet objectif est défini afin de renforcer l'équilibre social de l'habitat sur le territoire de la commune. À cet effet, sur la base des inventaires et des répartitions entre les différentes catégories de logements locatifs sociaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 302-6, cet objectif fixe les parts respectives des logements

locatifs sociaux à réaliser en fonction de leur catégorie. Les logements construits au moyen des prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du présent code ne peuvent représenter plus de 33 % de cet objectif.

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

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** En ce sixième jour de débat – qui ne sera sans doute pas le dernier d'ailleurs ! (*Sourires*) – sur le projet de loi portant engagement national pour le logement, cet amendement s'inscrit dans la suite logique de la position que nous défendons depuis le début de cette semaine. La solidarité doit prévaloir au sein de chaque territoire afin que satisfaction soit donnée à tous les ménages en attente de logement.

Cet amendement vise à promouvoir un rattrapage équilibré de la construction sociale dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. En effet, dans la pratique, un grand nombre de communes se sont acquittées de leurs obligations en construisant quasiment exclusivement des logements financés avec un prêt locatif social, PLS, qui ne s'adressent pas aux ménages les plus en difficulté.

Pour cette raison, il est prévu que les logements sociaux construits pour remplir les obligations de l'article 55 ne peuvent être constitués de plus d'un tiers de logements PLS.

À cet égard, l'évolution nationale de la construction des logements PLS durant ces trois dernières années est significative puisqu'elle est passée de 8 000 logements par an à plus de 20 000 en 2005, ce qui montre bien la volonté d'un certain nombre de maires de choisir la typologie des ménages accueillis sur leur territoire. Pourtant, le dispositif du PLS n'apporte aucun avantage financier aux maires puisque, contrairement au prêt locatif aidé d'intégration, le PLAI, et au prêt locatif à usage social, le PLUS, aucune subvention n'accompagne l'agrément, le PLS ouvrant droit simplement à l'exonération de la TVA.

Comme beaucoup, nous avons lu avec intérêt la liste des communes devant construire davantage de logements sociaux qu'elles ne l'ont fait par le passé. Il en ressort que des communes ayant très peu de logements sociaux, en général moins de 5 %, n'ont pas comblé leur retard en financement et agrément nouveau en 2002, 2003 et 2004, et que celles qui ont consenti un léger effort ont opté pour le PLS exclusivement.

Je ne citerai pas de noms pour que personne ne se sente particulièrement visé, mais il faut savoir que cet ostracisme se rencontre aussi bien dans le sud de la France que dans la région parisienne ou dans des départements beaucoup moins urbains.

Cet amendement vise donc à privilégier un rattrapage plus harmonieux.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan.** Contrairement à notre collègue M. Thierry Repentin, je souhaite que nous fassions preuve de concision et de synthèse dans ce débat, afin de ne pas le rallonger à plaisir. Si nous pouvions l'achever aujourd'hui, ce ne serait pas plus mal. D'ailleurs, il est à remarquer que la qualité des débats est parfois inversement proportionnelle à leur longueur. Par conséquent, si chacun pouvait faire court, le débat y gagnerait en clarté.

S'agissant de cet amendement visant à imposer un pourcentage de logements PLS aux communes, M. Repentin connaît la position de la commission selon laquelle il faut laisser toute liberté aux communes, puisque la nécessité des PLS dépend beaucoup de la réalité des territoires.

De plus, cet amendement ne présenterait pas d'intérêt dans la mesure où les premières analyses portant sur la période triennale que j'ai reçues ce matin prouvent que, en moyenne, les logements PLS représentent beaucoup moins de 33 % de l'ensemble des logements qui ont été construits pendant cette période.

Cela prouve bien qu'ils sont plus nombreux à certains endroits qu'à d'autres et que le dispositif est appliqué en fonction de la diversité des territoires.

Ne prenons donc surtout pas de mesures identiques sur toute la France en matière de logement, car nous risquons d'aller à l'encontre de ce que nous souhaitons.

La commission émet donc un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 395.

Je suis saisie d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

*(Le scrutin a lieu.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

*(Il est procédé au comptage des votes.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 36 :

Nombre de votants .....	329
Nombre de suffrages exprimés .....	327
Majorité absolue des suffrages exprimés ....	164
Pour l'adoption .....	125
Contre .....	202
Le Sénat n'a pas adopté.	

L'amendement n° 205, présenté par MM. Dallier et Demuynck, Mme Procaccia, MM. Balarello et Cambon, est ainsi libellé :

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

L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans la dernière phrase du quatrième alinéa, les mots : « approuvé avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés.

2° Cet article est complété par six alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

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

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

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

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Cet amendement est puisé à bonne source puisqu'il reprend pour l'essentiel, à un point près, une disposition adoptée par le Sénat voilà maintenant trois ans.

Il vise à sortir de la logique coercitive du stock, les 20 % étant désormais devenus l'alpha et l'oméga, pour revenir à la logique du contrat. Après examen de la période triennale écoulée, le nombre de logements construits sur la commune est constaté et l'objectif pour les trois années suivantes fixé. À ce moment-là seulement, sur la base du constat, on pourra apprécier si les engagements ont été tenus ou non.

L'amendement vise également à tenir compte des situations particulières en matière de foncier. Je l'ai dit et répété tout au long de ce débat, il n'est pas logique de traiter l'ensemble des collectivités de la même manière. Outre la question des finances, qui n'est pas évoquée ici, se pose le problème des territoires ; or, quoi que l'on en dise, certaines communes ont de véritables difficultés de foncier.

Enfin, l'amendement tend à appliquer les pénalités et à les majorer si, au-delà de la période triennale, lorsque le constat a été dressé, les objectifs arrêtés contractuellement n'ont pas été respectés. Cela permettrait de sortir de l'alternative entre pénalité et dépense obligatoire, qui finit par être absurde, j'espère vous l'avoir démontré hier avec l'exemple de ma commune : ayant atteint 119 % de son objectif triennal pour la période 2002, 2003, 2004, elle se voit pénalisée en 2005 parce qu'elle n'a pas pu défalquer des dépenses qu'elle aurait engagées en 2003 sur le pénultième exercice. On ne peut pas, d'un côté, nous féliciter d'avoir été un bon élève et, de l'autre, nous pénaliser sur l'exercice en cours. Cela n'a pas de sens !

Je ne désespère pas encore d'en convaincre tout le monde ici et, si je dois n'obtenir qu'une seule victoire au cours de ce débat, que ce soit celle-là : qu'enfin tout le monde s'aperçoive que cette logique est tout de même difficile à soutenir.

J'ai bien conscience que, contrairement aux quatre amendements que j'ai présentés précédemment, cet amendement vise à sortir de la logique de l'article 55. Je pense qu'il faudra bien finir par y venir et par prendre en considération non seulement les finances des communes, mais aussi la réalité du terrain.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je ne peux pas nier que l'amendement a été puisé à bonne source, puisqu'il reprend des éléments d'une proposition de loi que j'avais moi-même demandé au Sénat d'adopter lors d'un débat au cours duquel était sur le banc des ministres l'ancien président de la commission des affaires économiques, aujourd'hui ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes, j'ai nommé Gérard Larcher.

Je ne rappellerai pas dans quelles conditions cette proposition de loi a été votée : je suis parlementaire depuis un certain temps, et ce fut l'un des moments les plus intenses qu'il m'ait été donné de vivre dans cet hémicycle. J'ai la faiblesse de croire que le Sénat avait à l'époque tout à fait tort, et grandement tort, parce qu'il avait raison trop tôt : on n'a jamais autant tort que quand on a raison trop tôt. C'était le cas. La réapparition de ces questions dans nos débats montre que, manifestement, elles commencent à devenir réalité.

Nous pensons que, si la politique du contrat avait été retenue à l'époque, si cette proposition de loi avait pu suivre jusqu'à son terme le parcours législatif et être adoptée, nous aurions obtenu de bien meilleurs résultats en matière de construction de logements sociaux que ceux que nous constatons aujourd'hui.

Cela étant, tous les problèmes que soulevait cette proposition de loi ont été repris au cours de la discussion du projet de loi qui nous occupe, et le groupe de travail qui va être créé pour formuler des propositions d'ici à la deuxième lecture les examinera. Il est clair que la loi doit être moins injuste, car ne doivent être sanctionnés que ceux qui vont à son encontre. Or la situation actuelle est telle que l'on voit des communes recevoir un jour une lettre de félicitations et le lendemain la lettre de pénalisation. Tout cela n'est pas normal.

Cela étant, mon cher collègue, je vous demanderai, pour l'instant, de retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Même avis.

**Mme la présidente.** Monsieur Dallier, l'amendement n° 205 est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** Je vais retirer cet amendement, M. le rapporteur et le Gouvernement s'étant clairement engagés à ce que ces points-là soient rediscutés avant la deuxième lecture.

Je voudrais néanmoins répéter, notamment à l'adresse de l'opposition, que jamais, au grand jamais, il n'a été question dans mon esprit ni dans celui de l'immense majorité des parlementaires de revenir sur la loi SRU de façon qu'il soit possible d'échapper à la nécessité de construire des logements sociaux. Je suis sénateur de la Seine-Saint-Denis, j'ai grandi à Bondy-Nord, si cela vous dit quelque chose, j'ai fait mes études dans ce département, j'y vis, je reçois toutes les semaines des personnes qui viennent me demander du boulot ou un logement, on ne me fera pas la leçon là-dessus ; et je n'aurais pas l'intention de m'associer à une modification de la loi qui offre une quelconque échappatoire et permette aux uns ou aux autres de ne rien faire. C'est clair, soyez-en absolument convaincus, je vous demande de me faire confiance sur ce point-là.

Pour autant, je veux, parce que cela me semble être l'équité, que ce texte soit modifié pour tenir compte des réalités du terrain et des bonnes ou des mauvaises intentions des élus. Que les mauvais soient taxés et surtaxés, mais que



l'action de ceux qui font le nécessaire soit reconnue et qu'ils ne soient plus pénalisés. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 205 est retiré.

L'amendement n° 396, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

L'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le préfet » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement, mes chers collègues, ne mange vraiment pas de pain : il n'induirait pas de dépenses nouvelles.

Lors de l'examen d'un article précédent, nous avons adopté le principe que, désormais, les conseils municipaux consacreront tous les trois ans un temps de débat à l'analyse de la nature des constructions sur le territoire communal, de façon à établir si les réalisations sont conformes aux orientations du plan local d'urbanisme : moins on évoque un sujet, plus on suscite le sentiment qu'on veut cacher des choses.

Il serait de bon ton que le Parlement dispose également d'une information régulière, en l'occurrence tous les trois ans, sur l'évolution de la construction de logements dans le pays, y compris dans les communes régies sur ce point par l'article 55 de la loi SRU.

Cet amendement vise donc à répondre à un simple souci de transparence.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme ne l'ignore pas M. Repentin, la commission, dont il est membre, avait dans un premier temps émis un avis défavorable sur cet amendement, puisque sa position de principe était de refuser tout ce qui touchait à l'article 55 de la loi SRU.

Manifestement, cet amendement ne tend en rien à remettre en cause l'article 55 puisqu'il ne vise qu'à donner au Parlement le bilan d'une période, c'est-à-dire une information précise. Aussi, je pense que les membres de la commission ne m'en voudront pas si je demande à entendre l'avis du Gouvernement avant de donner un avis définitif.

**Mme la présidente.** Quel est donc l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée sur cet amendement, qui ne vise qu'à une meilleure information et à une plus grande transparence.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je voterai cet amendement, parce que je ne voudrais pas que, une fois de plus, nous soyons accusés de ne pas vouloir jouer la transparence.

Le bilan de la période triennale que m'a adressé le préfet pour ma commune détaillant de façon très précise les types de logement, il ne me semblait pas nécessaire d'en passer par la loi : je suppose que toutes les DDE font leur travail correctement et que, dans chaque département, on peut obtenir sur simple demande le bilan par type de logement et par commune. J'imagine qu'il en va de même pour le Parlement, et je serais très étonné que le président du Sénat se voie opposer un refus s'il demandait un tel bilan !

Mais, pour vous montrer que nous voulons jouer la transparence, mes chers collègues, je voterai votre amendement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 396.

**M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques et du Plan.** Pour des raisons de forme, je m'abstiens.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Pour les mêmes raisons, je m'abstiens également.

*(L'amendement est adopté à l'unanimité des votants.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 9.

L'amendement n° 469 rectifié, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

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

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

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement vise à faire respecter l'article 55 de la loi SRU par l'action automatique du préfet pour se substituer aux maires qui refusent les logements locatifs sociaux sur leur territoire.

L'objet de cet amendement est donc très simple : le préfet pourra, comme c'est le cas aujourd'hui, constater ou non la carence, mais, une fois celle-ci constatée, il lui faudra agir et conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition de logements sociaux, tout cela étant bien sûr financé par la commune concernée.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission est défavorable à cet amendement, d'abord parce qu'il privilégie la contrainte sur le contrat, ensuite parce qu'il ne tient aucun compte des réalités locales. Or de nombreux exemples ont été cités par plusieurs de nos collègues, en particulier par Philippe Dallier, de maires qui, malgré toute leur bonne volonté, n'ont pu remplir le contrat.

Tous ceux qui ont l'expérience de l'exercice du mandat de maire ne peuvent être d'un autre avis.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** L'avis du Gouvernement est évidemment défavorable, car cet amendement lui paraît totalement inapplicable. Le préfet a pour mission de mettre en œuvre l'action publique, voire les contraintes, voire des capacités de substitution, en aucun cas il ne saurait exercer la fonction de maire au lieu et place de la collectivité.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 469 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 397, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

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

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

L'amendement n° 398, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Avant l'article 9, 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.

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Je ne me fais aucune illusion sur le sort des amendements n°s 397 et 398, mais il est, à mon avis, immoral que l'on reverse aux communes une partie du prélèvement.

L'amendement n° 397 vise à corriger cette anomalie et à prévoir de doubler le prélèvement après le constat de carence. On nous parle d'un groupe de travail entre la première et la deuxième lecture, il faudra bien qu'à ce moment-là on s'explique sur ce point.

Je peux suivre certains arguments de notre collègue Philippe Dallier. Par exemple, pour les communes qui ont des risques d'inondation et qui n'ont plus de terrains constructibles, il faudrait définir des vrais critères pour le constat de carence.

En tout cas, une fois que l'on aura établi un constat de carence, c'est-à-dire une volonté manifeste de ne pas construire de logement, il serait immoral de continuer à reverser une partie du prélèvement.

Ces arguments sont également valables pour l'amendement n° 398.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En ce qui concerne l'amendement n° 397, notre collègue Daniel Raoul nous propose une double peine, c'est-à-dire une amende accompagnée d'une diminution de la dotation forfaitaire. Par conséquent, cet amendement ne tient pas compte de ceux qui sont réellement dans l'impossibilité de construire. Une fois qu'ils auront été identifiés, comme Philippe Dallier l'a dit à sa façon, on pourra surtaxer ceux qui ne veulent pas construire du logement social.

Plus nous avançons, plus nous sommes d'accord. En revanche, si certaines communes, dont je ne connais pas le nombre – on n'est pas capable actuellement de le préciser – sont dans l'impossibilité de le faire, il n'est pas question en plus de leur infliger une double peine.

La commission émet donc un avis défavorable.

Quant à l'amendement n° 398, il vise l'article 57 de la loi relative à la solidarité urbaine et au renouvellement urbains. Là aussi, il peut paraître choquant que les pénalités soient reversées aux collectivités locales. Mais si les communes ont réalisé leur objectif ou l'ont même dépassé et si elles sont dans l'impossibilité de construire, certains EPCI ont réglé le problème en disant qu'il n'est pas question de condamner des innocents. Je ne peux donc pas émettre un avis favorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Au détour de ce texte, certains voudraient une réforme de la DGF. Comme je l'ai dit hier, une mission a été confiée par le Premier ministre au ministre délégué au budget et à moi-même. En outre, nous avons saisi sur ce point l'Association des maires de France et le Comité des finances locales. Nous sommes tous d'accord pour essayer de trouver une solution qui prenne en compte cette réalité. Pour autant il n'y a pas lieu d'introduire dans ce texte une réforme de la DGF. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Michelle Demessine, pour explication de vote.

**Mme Michelle Demessine.** L'amendement n° 398 a trait à l'article 57 de la loi SRU, que je trouve particulièrement injuste. En effet, cet article émanant d'une proposition du Sénat était censé corriger une injustice qui concernait les EPCI à taxe professionnelle unique, la TPU.

Il avait peut-être une certaine logique à ce moment-là. Mais, depuis, les EPCI se sont fortement développés, sur près de 80 % du territoire et cet article 57 agit pratiquement comme une véritable opération de blanchiment alors que tel n'était certainement pas son objectif.

Je ne vois pas les raisons de cet article, qui fait un sort particulier aux communes appartenant à un EPCI. Elles n'ont pas un régime commun. On se demande pourquoi les EPCI reversent les pénalités. Il conviendrait de corriger cette anomalie, qui joue contre ce dispositif.

La communauté urbaine de Lille est confrontée depuis plusieurs années à ce problème, qui demeure sans solution. Il en est résulté des inégalités entre les communes.

Monsieur le ministre, votre prédécesseur, Marc-Philippe Daubresse, nous a dit hier que vous étiez au courant.

**M. Jean Desessard.** Ah, ah !

**Mme Michelle Demessine.** Puisque l'on parle beaucoup de la deuxième lecture depuis que nous discutons de l'article 55, je souhaite qu'à cette occasion on examine de plus près les conséquences de l'application de cet article 57 dans tous les EPCI à taxe professionnelle unique.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Pour la clarté des débats, je voudrais savoir sur quoi nous votons exactement.

L'amendement n° 397 a trait à l'article symbole qu'est l'article 55, je n'y reviendrai pas. Mais l'amendement n° 398 vise l'article 57, selon lequel les communes doivent apporter leur « solidarité », d'ailleurs je le précise à dessein parce que l'on parle souvent de « pénalités ».

Le Conseil constitutionnel ayant été saisi de ce fameux article 55 avait considéré que le dispositif n'était pas inconstitutionnel, car on mettait non pas en place une « pénalité », mais une « contribution à la solidarité » au même titre, par exemple, que la dotation de solidarité urbaine, la dotation de solidarité rurale ou la dotation touristique, à titre de compensation pour celui qui en avait besoin.

Je tenais à apporter ces précisions, parce que le mot « pénalité » fait penser qu'il y a des coupables. (*M. Philippe Dallier s'exclame.*) Tel n'est pas mon sentiment, il s'agit d'une solidarité.

Monsieur Dallier, la solidarité doit être payée par les communes à l'EPCI quand ce dernier a un programme local d'habitat, un PLH. Quand il n'a pas de PLH, la solidarité est payée à un fonds d'aménagement urbain régional.

Le paradoxe – c'est encore pire que ce que viennent de nous dire Michelle Demessine et Daniel Raoul – c'est que des EPCI doivent reverser à la commune une somme que l'EPCI n'a même pas perçue parce qu'il n'avait pas de PLH. Cette situation est absurde et je pense que le Sénat s'honorerait de revenir sur une application, qui avait peut-être sa justification à l'époque, mais qui ne l'a plus.

Selon le sénateur qui avait défendu cet amendement et qui l'avait fait adopter à la fin de l'année 2000, les communes qui n'appartiennent pas à un EPCI à fiscalité propre, pourraient éventuellement augmenter leur taxe professionnelle pour pouvoir payer la solidarité, alors que celles qui sont en EPCI à fiscalité propre, comme ce ne sont pas elles qui gèrent la TPU, devraient augmenter éventuellement la taxe sur le foncier bâti, la taxe d'habitation. Il est donc normal que, comme pour la richesse des entreprises, l'intercommunalité compense en quelque sorte une partie des sommes payées par les communes.

Or, aujourd'hui, en 2005, 88 % des communes font partie d'une intercommunalité. Par conséquent, ce qui se justifiait éventuellement à l'époque ne se justifie plus. Cet amendement a été mis en place à une certaine époque, dont acte !

Je vous propose de tirer les conclusions de ce qui ne va pas et de voter l'amendement présenté par le groupe socialiste.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Votre amendement démontre une nouvelle fois que l'article 55 comme l'article 57 sont de très mauvais articles.

Je ne veux pas utiliser le mot « scandaleux », mais si cela se passe de la façon dont vous le décrivez – et je crains que ce ne soit le cas – c'est une manière de contourner la loi.

Je ne voterai donc pas cet amendement, mais j'espère que, d'ici à la deuxième lecture, ce sujet sera également examiné. Tout comme je souhaite que les « pénalités » – c'est le mot qui figure dans le texte – versées par ma commune aillent à cette agence régionale, je souhaite qu'elles reviennent sur le territoire concerné.

Dans l'esprit de la loi, l'argent devait revenir sur le territoire « pénalisé » pour assurer la construction de logements sociaux.

Je ne sais pas ce que sont devenues les sommes versées par ma commune, je suis bien incapable de vous dire à quoi elles ont pu servir. Je me demande même si tout cet argent n'est pas thésaurisé.

Monsieur le ministre, pourriez-vous nous apporter des informations à ce sujet ? Découvrira-t-on, un jour, un magot quelque part, ou que certaines agences traitant d'autres sujets disposent de ressources très importantes dont elles n'ont pas fait grand-chose ?

Monsieur Repentin, pour conclure sur les pénalités, vous dites que c'est le mot qui induit le débat et que l'on pointe du doigt les mauvais élèves. Pour ma part, je pense que c'est surtout l'utilisation que l'on en fait.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Repentin, je suis étonné de votre intervention. Lors de l'examen de la loi SRU, on a décidé d'employer le mot « pénalités » pour désigner les contributions des communes et avec quelle force avons-nous entendu les sénateurs de gauche parler de pénalités !

Maintenant, ce mot ne vous arrange plus, alors vous dites qu'il s'agit d'une contribution de solidarité.

**M. Thierry Repentin.** C'est le Conseil constitutionnel qui l'a dit !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Restons clairs : il s'agit, comme l'a dit notre ami Philippe Dallier, de sommes versées par les communes qui, quelquefois, n'en ont pas les moyens. Il est donc normal que des EPCI qui vivent sur le terrain tiennent compte des réalités locales. Par exemple, quand une commune est pénalisée alors qu'elle obtient de très bons résultats et qu'elle compte parmi sa population des gens avec de faibles revenus ou lorsqu'une commune est pauvre, qu'elle redonne cet argent pour faire du logement social, tout cela nous semble relativement équilibré.

Personnellement, en tant que président de la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines, je n'ai pas mis en place ce dispositif, parce que j'estime que, sur mon territoire, les communes qui sont soumises à la loi SRU n'en ont pas besoin. Mais je connais d'autres endroits où manifestement ce dispositif est juste, équitable et souhaitable.

Par conséquent, comme l'a suggéré notre collègue Philippe Dallier, engageons une réflexion avant la deuxième lecture, mais ne touchons pas maintenant à ce dispositif.

D'ailleurs il soulève tous les problèmes importants, ce qui nous promet d'avoir des discussions intéressantes au sein du groupe de travail.

À une époque, les fonds d'aménagement urbain étaient complètement bloqués. Bien peu de personne l'avait alors constaté. Soucieux de remédier à cette situation, j'ai présenté, lors de la discussion du projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, un amendement qui a permis de libérer 66 millions d'euros.

Le processus est lancé. Nous avons d'ailleurs évoqué, lors d'une réunion avec le préfet de la région d'Île-de-France, la manière de redistribuer les fonds ainsi libérés. En tout état de cause, ils serviront à soutenir la construction de logements sociaux.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je comprends bien la nécessité de clarification évoquée par M. Philippe Dallier et je souscris aux arguments de la commission.

En revanche, j'éprouve quelques difficultés à comprendre l'objet de l'amendement de M. Repentin. En effet, le mécanisme prévu par cet amendement reviendrait à ne pas donner de moyens financiers complémentaires au logement social alors même que nous sommes dans une difficile période de rattrapage.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 397.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur l'amendement n° 398.

**M. Daniel Raoul.** Afin que nous nous comprenions bien, permettez-moi d'illustrer d'un exemple l'aspect immoral de la façon dont s'effectuent les versements aux communes.

Je suis originaire d'un département côtier qui est souvent touché par les dégazages. Imaginez que l'on reverse aux navires coupables de dégazage la moitié du montant de l'amende fixée par les tribunaux, peut-être pour équiper leur bâtiment d'une double coque ou pour améliorer la sécurité. Ce serait parfaitement immoral !

Dans le cas qui nous intéresse, il s'agit non pas de la dotation de solidarité communautaire, la DSC, mais de l'attribution d'une compensation. Le versement n'est pas facultatif, monsieur le rapporteur, il est obligatoire. Je vous invite à relire les textes. Il s'agit non pas d'une liberté laissée aux EPCI, mais d'une obligation.

**M. Jean Desessard.** Absolument !

**M. Thierry Repentin.** C'est la raison pour laquelle on en demande la suppression.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** M. Yves Fréville a déposé un amendement sur ce sujet.

**Mme Michelle Demessine.** Vous refusez de voir le problème.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 398.

Je suis saisie d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

*(Le scrutin a lieu.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

*(Il est procédé au comptage des votes.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 37 :

Nombre de votants ..... 329

Nombre de suffrages exprimés ..... 326

Majorité absolue des suffrages exprimés .... 164

Pour l'adoption ..... 124

Contre ..... 202

Le Sénat n'a pas adopté.

#### Articles additionnels avant l'article 3 ou avant l'article 9

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 241, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

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. »

« À compter du 1<sup>er</sup> 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. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Cet amendement porte sur la réalisation de places d'hébergement d'urgence, problème qui se pose de manière, hélas ! récurrente depuis de longues années.

Nombreuses sont les personnes sans abri qui ne disposent d'aucune ressource pour être hébergées dès que vient l'hiver. L'actualité d'aujourd'hui et d'hier nous le rappelle douloureusement.

Souvent affectés par des maladies qui progressent d'autant plus vite qu'ils ont fréquemment perdu tout droit minimal à l'aide de la collectivité, ballottés d'un centre d'hébergement à un autre, les « sans-toit » appellent une mesure significative de la part de la collectivité nationale.

Nous proposons donc que les obligations de réalisation de places d'hébergement soient relevées en complément de l'action menée par les établissements gérés par la Sonocotra, qui doivent faire l'objet d'un effort particulier, comme le prévoit l'article 3 du projet de loi.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons à adopter cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 390, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Avant l'article 9, 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 1<sup>er</sup> 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. »

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

**M. Jean-Pierre Caffet.** Cet amendement, très proche du précédent, vise, d'une part, à renforcer les capacités d'hébergement d'urgence des personnes sans abri et, d'autre part, à améliorer la répartition sur tout le territoire.

À titre d'exemple, la ville de Paris, à elle seule, détient la moitié des places d'hébergement d'urgence disponibles dans l'ensemble de la région d'Île-de-France. Il convient donc d'améliorer la répartition de ces places, et pas simplement à Paris ou dans la région parisienne.

**M. Jean Desessard.** Aux Pavillons-sous-Bois !

**M. Jean-Pierre Caffet.** Monsieur Desessard, ne vous en prenez pas de si bon matin à M. Dallier ! (*Sourires.*)

Il convient donc de mieux répartir les places d'hébergement d'urgence sur l'ensemble du territoire national.

En outre, comme l'amendement n° 241, cet amendement prévoit des sanctions en cas de non-respect des obligations en la matière. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons de modifier et de compléter la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 450, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Avant l'article 9, 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 2 places 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 1<sup>er</sup> 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. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Nous voulons permettre le développement d'une réelle capacité d'accueil des personnes les plus défavorisées.

La loi de 1994 n'ayant pas prévu de sanction en cas de non-respect des obligations en la matière, il vous est proposé, comme pour l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, d'instaurer, à la charge des communes ne s'acquittant pas de leurs obligations, un prélèvement égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant par place d'hébergement d'urgence manquante.

Cet amendement, proche de ceux qui ont été présentés par Mme Demessine et par M. Caffet, préconise une forte augmentation du nombre de places en hébergement d'urgence.

Comme le rappelle la Fondation Abbé Pierre, il y a certes 86 000 SDF, mais il y a aussi 800 000 personnes qui habitent chez des tiers et, surtout, toujours selon la Fondation Abbé Pierre, 625 000 personnes qui vivent dans des logements dégradés nécessitant une intervention publique.

Si notre objectif est de lutter contre les logements insalubres, il nous faut engager des travaux et prévoir des lieux d'accueil pour loger les habitants de ces taudis ?

Que faire lorsque, pour une raison quelconque, une personne doit être relogée ou perd son logement ? Faut-il envisager des expulsions ? Les expulsions sans relogement sont, hélas ! devenues fréquentes. Nous avons encore pu le constater récemment, notamment à Paris. Les gens sont relogés dans des hôtels pour trois ou quatre jours, parfois dix jours, puis on ne sait pas ce qu'elles deviennent.

En outre, ce dispositif est très onéreux pour les finances publiques et les conditions d'accueil sont parfois désastreuses. Ainsi, je cite un exemple au hasard, la municipalité de Grenoble paie quotidiennement 250 nuits d'hôtel.

Nous avons donc besoin d'un sas, d'une soupape, afin de pouvoir héberger provisoirement toutes les personnes en difficulté. Au lieu de payer des soupapes privées, munissons-nous de soupapes publiques, ce sera plus simple, moins cher et moins risqué.

Si nous sommes tous favorables à un droit au logement effectif, nous devons accepter d'augmenter le nombre de places d'hébergement d'urgence pour accueillir tous ceux qui sont privés de logement, provisoirement ou durablement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ces trois amendements sont très proches. Je les traiterai donc en même temps.

L'hébergement d'urgence constitue, nous le savons tous, un vrai problème, mais il se pose de manière très différente en fonction des régions.

Ces amendements visent, d'une certaine façon, à étendre les dispositions de l'article 55 de la loi SRU à l'hébergement d'urgence, c'est-à-dire à appliquer le même remède sur l'ensemble du territoire national, sans tenir compte des réalités locales. C'est la définition même de ce qu'il ne faut jamais faire pour résoudre un problème.

En outre, mes chers collègues, vous ne laissez pas aux élus le temps de réagir et de trouver des solutions. Fidèle à votre d'habitude, vous optez pour le coup de matraque : on pénalise d'abord et on voit ensuite.

**Mme Michelle Demessine.** Adressez-vous aux préfets.

**M. Jean Desessard.** Ou aux services du ministère de l'intérieur.

**M. Jean-Pierre Caffet.** Ce n'est tout de même pas l'état d'urgence.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est bien évidemment une philosophie que refuse la commission des affaires économiques. MM. Repentin et Raoul en sont membres, ils le savent donc très bien. La commission souhaite résoudre les problèmes avec efficacité et rapidité, mais en respectant la diversité des réalités locales.

De plus, il me paraît malvenu de faire une telle demande alors que M. le ministre a considérablement augmenté les capacités d'hébergement d'urgence dans la loi de programmation pour la cohésion sociale et dans le Pacte national pour le logement. Mais, comme toujours, ce sont ceux

qui n'ont rien fait qui proposent aux autres de prendre des décisions ! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. Jack Ralite.** C'est scandaleux !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission émet donc un avis défavorable sur ces trois amendements.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales.** Ces amendements visent à préciser l'état d'avancement de chaque intercommunalité au regard de la production de logements d'urgence. Sur le fond, personne ne peut être insensible à cette question.

Toutefois, M. le ministre nous ayant dit qu'une réflexion globale sur tout ce qui se rapporte, de près ou de loin, à l'article 55 permettra de faire des propositions ambitieuses et équilibrées à l'occasion de l'examen en deuxième lecture, ne serait-il pas judicieux de réfléchir précisément à la façon dont chaque intercommunalité pourrait se répartir la tâche ?

On constate en effet que, sous l'angle départemental, l'implantation des structures d'accueil et d'hébergement d'urgence n'est pas tout à fait homogène et que l'équilibre entre les territoires infradépartementaux est loin d'être atteint !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Je rejoins le propos de Mme Valérie Létard sur ce point. On ne peut que partager les objectifs de ces amendements.

Toutefois, ne serait-il pas préférable d'adapter le dispositif de l'article 55 plutôt que d'ajouter un dispositif coercitif non assorti d'un certain nombre de mesures incitatives ?

Un autre outil me semble approprié pour inciter à une meilleure répartition territoriale, c'est le programme local de l'habitat, ou PLH, que nous avons rendu obligatoire. Il suffirait peut-être de prévoir des cahiers des charges plus précis pour s'assurer qu'un certain nombre de logements d'urgence seront mis en place au sein de chacune des intercommunalités.

Là encore, la navette parlementaire devrait permettre de trouver des réponses.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Ce sujet est complexe sur le plan territorial, et la réponse à apporter ne l'est pas moins. À ce sujet, je vous encourage vivement à lire le rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées qui a été remis au Président de la République, surtout la partie 3, qui est la plus innovante dans ce domaine.

Il s'agit d'un problème non pas seulement de logement, mais aussi d'accompagnement, dont un accompagnement médical lourd. C'est pourquoi le Haut comité demande le rapprochement du ministère de la santé et des solidarités et du ministère en charge du logement.

Monsieur Desessard, vous parliez de Grenoble, mais il s'agit d'un phénomène national. D'ailleurs, il faut savoir que le ministère du logement demande à peu près tous les

ans un décret d'avance, entre avril et septembre, selon que l'année est bonne ou mauvaise ; mais, en tout état de cause, on calibre toujours mal ce type de dispositif.

J'ai demandé des financements exceptionnels pour 5 000 logements d'urgence et d'insertion supplémentaires ainsi que 5 000 places en résidences hôtelières à vocation sociale, mesures que vous retrouverez dans le projet de loi de finances. J'ai demandé également la capacité de délivrer des permis de construire au nom de l'État. De toutes petites unités et beaucoup d'accompagnement sont nécessaires. Il faudra également beaucoup de concertation et, en même temps, une capacité de décision assez forte.

J'en reviens à la mesure que vous proposez dans l'amendement.

Pour les logements d'urgence, il convient également de comptabiliser les places prévues dans les Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les CHRS, et les centres d'accueil pour demandeurs d'asile, les CADA, ainsi que celles qui résultent des obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU. Il faut également prendre en compte les modalités relatives aux PLAI, qui ont été évoquées hier. Il conviendra d'appréhender l'ensemble du dispositif, après un bilan définitif de l'efficacité, probablement assez faible, des plans départementaux instaurés par la loi de 1994.

Il est par conséquent prématuré de tenter de répondre maintenant à une situation compliquée et de le faire d'une manière arithmétiquement uniforme, la Ville de Paris supportant, par exemple, près de la moitié de la capacité de la région d'Île-de-France. De plus, il faut mener une action de grande ampleur, et la question ne sera pas résolue avec cet amendement.

Monsieur Desessard, franchement, je souhaite que vous retiriez cet amendement. Dans le cas contraire, le Gouvernement émettrait un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Desessard, l'amendement n° 450 est-il maintenu ?

**M. Jean Desessard.** Selon M. le rapporteur, nous utilisons la matraque !

**M. Philippe Dallier.** Comme d'habitude !

**M. Jean Desessard.** Non ! Nous proposons des dispositions pour résoudre ce problème d'hébergement d'urgence qui est – M. Braye l'a d'ailleurs reconnu – un vrai problème !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est vrai !

**M. Jean Desessard.** Nous en sommes donc tous d'accord.

S'agit-il d'un problème d'ordre strictement financier, par manque de crédits en provenance de l'État ou des communes qui veulent agir ? Non ! Je suis bien d'accord avec vous, monsieur le ministre, lorsque vous affirmez que les crédits existent.

Ce problème réside dans l'acceptation des hébergements d'urgence par le voisinage. Les gens n'apprécient pas que l'on construise des centres d'hébergement à proximité de chez eux et ne supportent pas les files d'attente devant ces centres. C'est encore plus flagrant dans les zones urbaines où il y a peu de foncier.

La première chose à faire est donc de trouver des lieux propices à de telles constructions. Les maires sont réticents – M. Caffet parlerait mieux que moi de la situation à Paris –, car l'installation d'un hébergement d'urgence est douloureuse pour des raisons électorales, sur le plan financier et pour l'image de marque ! De plus, cela crée des

problèmes de voisinage ! Alors, quel est l'intérêt de consacrer des terrains ou des immeubles à l'hébergement d'urgence, hormis la solidarité ? Mais, on le sait très bien, la solidarité n'est plus aujourd'hui une valeur qui rapporte. La tendance est plutôt à l'égoïsme et à l'égoïsme !

Par conséquent, quelles mesures mettre en place, au nom de la solidarité dont nous devons faire preuve, pour une cause que tout le monde considère comme juste, sachant que l'action sur le plan financier n'est pas suffisante ? Quelles mesures, incitatives ou répressives, faut-il prendre ? *(M. Philippe Dallier s'exclame.)*

Nous, nous n'avons trouvé aucune mesure incitative. La Ville de Paris, gérée par une municipalité de gauche, compte, tout le monde l'a reconnu, de nombreux hébergements d'urgence ! *(Exclamations sur certaines travées de l'UMP.)*

Donnez-moi des exemples de communes gérées par la droite où la création d'hébergements d'urgence est aisée, même avec des mesures incitatives ! Vous ne pouvez pas reconnaître l'existence d'un problème sans y apporter de solution. La disposition que nous vous soumettons n'est peut-être pas la bonne, mais nous avons le mérite de proposer une solution !

En existe-t-il d'autres ? Monsieur le ministre, je n'ai pas trouvé dans le texte des interventions de l'État aussi directes que celles que vous avez évoquées.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame la présidente, permettez-moi de rebondir sur les propos de M. Desessard.

Effectivement, tout le monde en convient, il y a un problème, et il faut manifestement le régler. Si j'ai bien compris, vous reconnaissez vous-même que votre amendement est un amendement d'appel destiné à alerter, afin que la meilleure solution possible soit trouvée pour résoudre le problème, mais que cette disposition n'est pas forcément la meilleure. C'est pourquoi nous vous demandons de retirer cet amendement.

N'opposez pas la droite et la gauche, nos sensibilités politiques n'ont rien à voir avec ce problème-là ! Pour prendre l'exemple de mon territoire, je suis en train de racheter deux hôtels pour créer des hébergements d'urgence et, pourtant, je n'ai jamais été considéré comme étant de gauche ! *(Rires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.)*

**M. Thierry Repentin.** Il n'y a pas de risque !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Effectivement, il n'y a pas de risque !

J'estime que, sur ces problèmes, la droite est largement aussi en avance que la gauche, et, s'il existe autant d'hébergements d'urgence à Paris, c'est peut-être aussi parce que d'autres, en leur temps, avaient pris les mesures qu'il convenait de prendre dans ce domaine-là ! Vous poursuivez donc – c'est très bien et nous vous en remercions – la politique qui a été mise en place bien avant vous, si j'en juge par les chiffres !

**Mme Michelle Demessine.** Il n'y a que vous qui êtes bien !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Alors, de grâce !, n'opposez plus la droite et la gauche ! Régions plutôt le problème, de préférence globalement, après y avoir réfléchi, et j'en appelle à M. le ministre pour que la réflexion que nous allons avoir ne soit pas cantonnée aux problèmes

soulevés à l'occasion de l'examen de la loi SRU. Élargissons la à tous les problèmes d'hébergement, de logement social, etc.

Si nous rencontrons des problèmes pour les centres d'hébergement, c'est parce que le logement social en pose aussi ! Le fait de mettre des hôtels et des chambres à la disposition de ces publics-là est très nettement insuffisant.

**Mme Michelle Demessine.** Nous sommes tous d'accord !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Tant que nous n'aurons pas mis en place les systèmes lourds d'accompagnement social qui sont indispensables – M. le ministre l'a reconnu – pour permettre aux personnes concernées d'avoir un parcours ascendant, nous n'aurons pas résolu le problème.

C'est la raison pour laquelle je demande à nouveau aux auteurs des trois amendements de bien vouloir les retirer. Leur appel ayant été entendu, il convient maintenant d'avoir une réflexion sur le fond, la solution qu'ils proposent n'étant pas – ils l'ont eux-mêmes reconnu – la meilleure solution.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je me dois de faire repentance ! En effet, si ma commune dispose bien d'une résidence sociale, elle n'a pas d'hébergement d'urgence.

En revanche, nous venons de préempter un bâtiment pour installer le SAMU social du 93, qui aura ainsi plus de facilités pour rayonner, puisque ma commune est située au centre du département. Vous ne me ferez donc pas facilement la leçon !

**Mme Michelle Demessine.** Il faut parler d'autre chose que de vous ! Il n'y a pas que Pavillons-sous-Bois !

**M. Philippe Dallier.** On m'a reproché, sur les travées sur lesquelles vous siégez, de ne pas disposer d'un hébergement d'urgence. Alors permettez que je réponde !

**Mme Michelle Demessine.** Vous êtes un peu trop égocentrique !

**M. Philippe Dallier.** Cela étant dit, je remercie mes collègues communistes, socialistes et Verts d'avoir déposé ces trois amendements, car cela me permet de prendre leurs trois groupes en flagrant délit !

En effet, vous voulez une nouvelle fois instaurer une pénalité pour les communes qui ne disposent pas d'hébergement d'urgence et vous proposez « d'instaurer un prélèvement à la charge des communes ne s'acquittant pas de leurs obligations égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant par place d'hébergement d'urgence manquante ».

C'est d'autant plus étonnant que, sur l'article 55, vous avez refusé mon amendement visant justement à ne plus rendre forfaitaire la pénalité, pour les communes les moins riches ! (*M. Thierry Repentin proteste.*)

Si, monsieur Repentin ! Je vous proposais le potentiel fiscal pour toutes les collectivités, ce qui était plus juste eu égard à leurs ressources. Vous l'avez refusé alors que, dans les trois amendements, vous proposez aussi le potentiel fiscal ! Je vous remercie de me rendre justice *a posteriori*, mais je regrette que vous n'ayez pas voté cet amendement !

Je voudrais remercier aussi M. Desessard, puisque je l'ai entendu dire – il faut croire que, le samedi matin, on est parfois plus éclairé... – que des communes avaient des

problèmes de foncier. C'est bien, vous êtes sur la bonne voie, puisque vous finissez effectivement par reconnaître que cela crée des difficultés !

S'agissant de l'hébergement d'urgence, vous avez soulevé un point qui est tout à fait vrai, et il l'est aussi pour les résidences sociales : face à la création d'un projet de résidence sociale ou d'hébergement d'urgence, dans une collectivité, les maires se heurtent à la réaction du voisinage, qui pétitionne. Sur ce point, je vous rejoins, monsieur Desessard. Et si l'on demandait aux gens pour qui ils votent, on serait très surpris de constater que tous ont la même réaction, qu'ils votent à droite, à gauche, à l'extrême droite, voire à l'extrême gauche ! Espérons que l'examen en deuxième lecture permettra de revenir sur ces questions.

Enfin, sur le fond, permettez-moi de vous rappeler que toutes les communes ne sont pas regroupées en EPCI. La première couronne de la région d'Île-de-France, qui représente quand même de 6 millions à 7 millions d'habitants, en compte très peu. Vos propositions reviendraient par conséquent à imposer à chaque commune un hébergement d'urgence. En matière de gestion, le bassin d'habitat souvent évoqué, mais dont on a très peu parlé à ce propos, constituerait un périmètre plus cohérent que celui de la commune.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** La contribution volontaire qui a été mise en place par la loi SRU fait référence non seulement à un forfait fixe, mais également à une majoration qui tient compte de la richesse de chacune des communes. Dans les amendements précédents que nous avons défendus ces derniers jours, nous avons, nous aussi, suggéré que cette contribution puisse tenir compte de la richesse fiscale des communes. Or ces amendements n'ont pas été adoptés.

Monsieur Dallier, si votre commune ne fait pas partie d'un EPCI, 88 % des communes de France en font partie. L'amendement n° 390 vise donc un très grand nombre de communes. C'est pourquoi nous le maintiendrons.

S'agissant de toutes les propositions que nous avons formulées depuis lundi dernier en faveur des ménages modestes et précarisés, on nous répond systématiquement qu'une évaluation est nécessaire pour répondre le plus précisément possible au cas par cas. Je constate un attentisme dans un certain domaine et un progrès dans le domaine du logement libre. Je souhaite donc un traitement équitable, notamment à l'égard des ménages les plus modestes.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 241.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 390.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 450.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Articles additionnels avant l'article 9

**Mme la présidente.** L'amendement n° 198 rectifié, présenté par MM. Seillier, Mouly et de Montesquiou, est ainsi libellé :

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



La dernière phrase de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« À ce titre, elle peut également conclure avec tout bailleur répondant à des conditions fixées par le décret mentionné au dernier alinéa une convention de solidarité par laquelle ce bailleur s'engage à respecter des conditions de plafond de ressources du locataire, de plafond de loyer et la modalité de désignation du locataire prioritaire du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. »

La parole est à M. Bernard Seillier.

**M. Bernard Seillier.** L'ensemble des bailleurs publics et privés bénéficiant d'aides publiques doivent participer au devoir de solidarité nationale.

Ainsi, les associations proposent de créer un conventionnement de solidarité pour les propriétaires qui acceptent de loger des ménages prioritaires du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le PDALPD. En contrepartie, les bailleurs bénéficieraient d'une majoration des aides versées par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, d'un crédit d'impôt et d'une garantie pour les risques locatifs.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mon cher collègue, la logique aurait voulu que nous discussions de cet amendement lors de l'examen de l'article 6 du projet de loi, qui est relatif à la réforme de l'ANAH.

Cependant, votre souci me semble être pris en compte puisque l'ANAH propose au bailleur plusieurs types de conventions plus ou moins sociales. Cela étant, je reconnais l'innovation que constituerait pour le parc locatif privé l'accueil des personnes prioritaires au titre du PDALPD.

À cet égard, j'indique qu'une expérimentation est en cours dans certains départements, notamment dans celui des Yvelines. Tous les bailleurs sociaux et privés se sont mis autour de la table pour mobiliser le parc locatif privé en faveur de la cause des logements des plus défavorisés.

Puisque certains ont souhaité que l'on procède à des expériences, attendons les propositions qui en découleront. Pour l'heure, votre amendement me semble prématuré, mon cher collègue, et je vous demande donc, compte tenu des explications que je viens de donner, de bien vouloir le retirer.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Comme vient de le dire M. Braye, cet amendement ne vient sans doute pas au bon moment dans notre discussion.

Toutefois, monsieur Seillier, vous proposez une mesure visant encore à renforcer les possibilités d'accueil des populations défavorisées dans les logements sociaux, y compris au sein du parc privé.

Monsieur le rapporteur, ne serait-il pas opportun de réexaminer, dans le cadre de la deuxième lecture, les missions de l'ANAH et leur champ d'application, afin de tenir compte de cette proposition ? Il faut que nous retenions cette idée et que nous voyions comment nous pouvons la faire évoluer.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Par définition, toute augmentation des capacités d'hébergement des personnes défavorisées recueille *a priori* le soutien du Gouvernement.

Cependant, sur le plan pratique, je me pose la question de savoir s'il n'y a pas lieu de créer un tiers intermédiaire entre le locataire et le bailleur, comme pour les opérations de résorption de l'habitat insalubre. En effet, après une procédure d'abandon manifeste, la collectivité confie l'opération à un organisme, qui gère lui-même ce type de dispositifs. Nous craignons en effet qu'une diffusion large de toutes ces informations ne finisse par inquiéter l'ANAH, qui pourrait ainsi avoir tendance à limiter les possibilités de conventionnements. Nous sommes d'accord sur le fond, mais essayons de trouver une solution intermédiaire.

Voyons comment nous pouvons intégrer cette mesure au sein du dispositif relatif à la garantie des risques locatifs, qui viserait le contrat et non plus la personne, que nous essayons de mettre au point d'ici à Noël.

Dans ces conditions, le Gouvernement vous demande, monsieur Seillier, de bien vouloir retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Seillier, l'amendement n° 198 rectifié est-il maintenu ?

**M. Bernard Seillier.** On est en train d'évoluer, et la réflexion mûrit de manière satisfaisante. Compte tenu des explications qui m'ont été données, je retire cet amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 198 rectifié est retiré.

L'amendement n° 184 rectifié *bis*, présenté par Mmes Procaccia, B. Dupont, Henneron, Garriaud-Maylam, Lamure, Sittler et Troendle, MM. Cambon et Dallier, Mme Malovry et M. Demuynck, est ainsi libellé :

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

Le premier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Une fois le logement attribué, le décret fixe les conditions dans lesquelles il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale et des revenus pour le droit au maintien dans ce logement. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Par cet amendement, nous voulons évoquer le problème des grands logements sociaux qui sont occupés par des familles n'ayant plus d'enfants à charge ou dont le revenu a évolué de manière telle qu'elles pourraient accéder à des logements soit dans le secteur intermédiaire, soit dans le parc privé.

Il ne s'agit pas là d'imposer à ces familles de quitter *manu militari* le F 4 ou le F 5 qu'elles louent depuis des années. Mais on constate que peu nombreux sont les grands logements qui se libèrent. D'ailleurs, dans les constructions nouvelles, peu de grands appartements sont construits.

Nous souhaitons donc poser le problème pour voir comment le bailleur peut proposer, non par obligation, mais par la discussion et de manière contractuelle, un appartement plus petit aux locataires qui n'ont plus l'utilité d'un grand appartement. Bien évidemment, on peut parfaitement prendre en considération l'argument selon lequel des grands-parents souhaitent disposer d'un F 3 plutôt que d'un F 2 pour pouvoir accueillir temporairement leurs petits-enfants. Mais il est souhaitable de poser le problème afin de rendre une certaine fluidité.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je reconnais là la constance de Mme Procaccia, qui a déjà défendu cet amendement, me semble-t-il, lors de l'examen du projet de loi de programmation pour la cohésion sociale.

Je tiens à dire à la Haute Assemblée que le problème de la sous-occupation est beaucoup plus humain que technique. Vous le savez bien, ce problème ne se pose jamais lors de la demande. Il s'agit des familles dont les enfants sont partis. Or, il est difficile d'obliger de manière autoritaire ces personnes à déménager, car elles ont leurs meubles, leurs souvenirs dans leur appartement.

Le bailleur HLM la Soval s'est attaché à résoudre ce problème. Cela se passe souvent très bien, même si, je le reconnais, ce n'est pas toujours le cas ; il faut proposer à ces personnes un logement plus petit, mais mieux situé, dans le centre-ville, près de tous les services.

Monsieur Dallier, il est difficile de régler ce problème à composante humaine de manière très autoritaire. C'est pourquoi je souhaiterais que vous retiriez votre amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement partage le même avis.

D'une manière générale, depuis quelques mois, nous essayons d'éviter les effets de trappes à inactivité ; nous voulons, au contraire, encourager l'augmentation des revenus grâce au travail.

Comme l'a souligné M. le rapporteur, au départ, les personnes visées par cet amendement entrent bien dans le cadre des règles d'attribution des logements prévues dans la loi.

Faire perdre à ces familles un avantage complémentaire parce qu'elles ont réussi à avoir des revenus supérieurs au plafond en travaillant plus, ce qui leur procure une satisfaction personnelle, peut avoir un effet secondaire ou collatéral qui nous semble malheureux. De surcroît, on peut considérer qu'elles sont ancrées à leur bâtiment ou à leur quartier. Certes, il y a des dérives scandaleuses, mais leur nombre est assez faible. On rencontre plutôt ce problème pour des questions de surface, mais il appartient alors à l'organisme de bien gérer ses propositions de mutations.

En conséquence, le Gouvernement est à tout le moins réservé, voire défavorable à cet amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Dallier, l'amendement n° 184 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** Notre collègue Catherine Procaccia a bien conscience du caractère humain de la problématique. Je le répète, l'idée n'était pas de faire déménager ces personnes *manu militari*. Je retire donc cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 184 rectifié *bis* est retiré.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 173 rectifié est présenté par MM. Leroy, de Broissia, Doligé, Richert, Balarello, Vial et Bailly.

L'amendement n° 309 rectifié *bis* est présenté par M. Mercier et les membres du groupe Union centriste-UDF.

L'amendement n° 365 rectifié est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et

Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

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

Après l'article L. 3221-12 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. 3221-12-1. – Le président du conseil général peut, par délégation du conseil général, être chargé de prendre toute décision relative au fond de solidarité pour le logement, notamment en matière d'aides, de prêts, de remises de dettes et d'abandons de créances. Il rend compte à la plus proche réunion utile du conseil général de l'exercice de cette compétence. »

L'amendement n° 173 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Payet, pour défendre l'amendement n° 309 rectifié *bis*.

**Mme Anne-Marie Payet.** Si vous me le permettez, madame la présidente, je présenterai en même temps l'amendement n° 310 rectifié *ter*.

Les amendements n°s 309 rectifié *bis* et 310 rectifié *ter* visent à compléter la liste des pouvoirs du président du conseil général qu'il reçoit par délégation de l'assemblée délibérante.

Le code général des collectivités territoriales permet au président d'exercer un grand nombre de compétences par délégation de pouvoirs de son assemblée. Il peut s'agir, par exemple, du droit de préemption ou du droit d'aliénation.

Dans un souci d'efficacité, cet amendement vise à permettre au conseil général de déléguer au président la compétence en matière d'aide, de prêt, de remise de dettes et d'abandon de créances accordés par le Fonds de solidarité pour le logement, le FSL.

Depuis le transfert des droits et obligations du FSL aux départements, de nombreux conseils généraux ont fait part de difficultés pratiques. La possibilité de déléguer cette compétence au président du conseil général permettrait de donner plus de souplesse dans la gestion du fonds, de gérer plus rapidement les demandes et de répondre plus efficacement aux situations de précarité.

Quant à l'amendement n° 310 rectifié *ter*, il vise à une coordination.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Madec, pour présenter l'amendement n° 365 rectifié.

**M. Roger Madec.** À la suite du transfert des droits et obligations des fonds de solidarité pour le logement aux départements, prévu par l'article 65 de la loi du 13 août 2004, de nombreux conseils généraux, en particulier l'Assemblée des départements de France, ont fait part de difficultés pratiques liées à l'exercice de cette nouvelle compétence. Les difficultés soulevées sont en réalité d'ordre procédural.

Juridiquement, c'est à l'assemblée départementale, le plus fréquemment à la commission permanente, qu'il appartient de décider de l'attribution des aides au titre du FSL, de même que des prêts, remises de dettes ou abandons de créances en la matière. Or cette procédure a pour effet, d'une part, d'engorger la commission permanente et, d'autre part, d'allonger considérablement les délais en matière de prise de décisions liées au FSL, ce qui est préjudiciable aux

bénéficiaires. Il s'écoule en effet environ deux mois entre le moment où les intéressés font leur demande et celui où ils reçoivent effectivement l'aide sollicitée.

Aussi, pour remédier à ces difficultés concrètes, le présent amendement prévoit que le conseil général pourra, s'il le souhaite, déléguer sa compétence en matière de FSL au président du conseil général. L'introduction dans la loi d'une telle disposition permettrait tout à la fois de désengorger la commission permanente et de réduire les délais, dans l'intérêt des bénéficiaires des aides versées au titre du FSL.

Enfin, dans un souci d'équilibre et de contrepartie de la délégation ainsi accordée, l'amendement proposé prévoit que l'exécutif départemental devra rendre compte de l'exercice de cette compétence lors de la plus proche réunion utile du conseil général.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Notre collègue Philippe Leroy a longuement développé cette proposition lors de la réunion de la commission des affaires économiques et du Plan. Celle-ci a recueilli tout le soutien de la commission puisqu'elle est de nature à faciliter et à améliorer la gestion du FSL, en prévoyant une possibilité de délégation au président du conseil général.

La commission a donc émis un avis favorable sur ces deux amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Même avis.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Lucette Michaux-Chevry, pour explication de vote.

**Mme Lucette Michaux-Chevry.** Je ne suis pas opposée à cet amendement, mais je ne comprends pas pourquoi nous devons légiférer sur une disposition qui est d'ores et déjà permise par la loi.

Comment fonctionne un conseil général ? Le conseil général décide en assemblée plénière de déléguer un certain nombre de pouvoirs à sa commission permanente, qui est l'organe exécutif. Mais il peut aussi, de façon souveraine, déléguer certaines de ses compétences à l'exécutif, qui est obligé d'en rendre compte auprès de l'assemblée.

La disposition que nous nous apprêtons à voter est déjà prévue par les textes. Certains prétendent que les présidents d'exécutifs locaux ont des difficultés à exercer leur pouvoir. Or ayant été pendant très longtemps présidente de conseil général et présidente de conseil régional, je suis bien placée pour savoir que l'assemblée est souveraine pour déléguer, sous contrôle, un certain nombre de pouvoirs soit à sa commission permanente, soit à son exécutif.

Je voterai cet amendement, mais la disposition qu'il prévoit est superflète.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je ne suis pas moi-même président de conseil général.

**M. Thierry Repentin.** Pas encore ! Bientôt !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Néanmoins, cet amendement ayant été proposé par l'Assemblée des départements de France, l'ADF, et par trois présidents de conseil général, il m'a semblé normal de le soumettre à l'examen du Sénat, pensant qu'il pouvait exister un petit problème s'agissant de la délégation totale des pouvoirs.

**Mme Lucette Michaux-Chevry.** Il n'y a pas de problème !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Par conséquent, en adoptant cette disposition, le législateur montrerait son souhait de voir les assemblées départementales aller aussi loin que les auteurs de cet amendement le demandent.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roger Madec, pour explication de vote.

**M. Roger Madec.** Je n'ai pas eu l'honneur d'être président de conseil général, comme notre chère collègue l'a été, mais je lui rappelle que, si l'assemblée départementale peut déléguer la compétence visée aux amendements n<sup>os</sup> 309 rectifié *bis* et 365 rectifié à la commission permanente, elle ne peut la déléguer au président du conseil général. Ces amendements visent donc à permettre cette délégation.

**Mme Lucette Michaux-Chevry.** Mais non !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 309 rectifié *bis* et 365 rectifié.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 9.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n<sup>o</sup> 174 rectifié est présenté par MM. Leroy, de Broissia, Doligé, Richert, Balarello, Vial et Bailly.

L'amendement n<sup>o</sup> 310 rectifié *ter* est présenté par M. Mercier et les membres du groupe Union centriste-UDF.

L'amendement n<sup>o</sup> 366 rectifié est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

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

À la fin du deuxième alinéa de l'article L. 3121-22 du code général des collectivités territoriales, les mots : « et L. 3221-12 » sont remplacés par les mots : «, L. 3221-12 et L. 3221-12-1 ».

L'amendement n<sup>o</sup> 174 rectifié n'est pas soutenu.

L'amendement n<sup>o</sup> 310 rectifié *ter* a déjà été défendu.

La parole est à M. Roger Madec, pour présenter l'amendement n<sup>o</sup> 366 rectifié.

**M. Roger Madec.** À l'instar des autres délégations de compétences dont peut bénéficier l'exécutif départemental, cet amendement prévoit que l'assemblée départementale puisse accorder au président du conseil général une délégation de compétence relative au FSL dès la réunion de droit du conseil général qui suit son renouvellement.

Cet amendement est un amendement de coordination par rapport au précédent.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** S'agissant d'amendements de coordination, la commission émet un avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet lui aussi un avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 310 rectifié *ter* et 366 rectifié.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 9.

Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les trois premiers amendements sont identiques.

L'amendement n<sup>o</sup> 171 rectifié est présenté par MM. Leroy, de Broissia, Doligé, Richert, Balarello et Vial.

L'amendement n<sup>o</sup> 275 rectifié est présenté par M. Mercier et les membres du groupe Union centriste-UDF.

L'amendement n<sup>o</sup> 361 rectifié est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

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

Une conférence départementale de l'habitat est instituée dans chaque département. Coprésidée par le préfet et le président du conseil général, cette conférence est composée de représentants des Établissements publics de coopération intercommunale, des communes et du département ainsi que de l'ensemble des partenaires concourant aux politiques du logement et de l'habitat. Les communes et leurs groupements ainsi que les départements sont membres de droit.

Cette conférence est une instance de concertation, de débat et d'analyse.

Les conditions d'application de cet article sont précisées par décret.

L'amendement n<sup>o</sup> 171 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Anne-Marie Payet, pour présenter l'amendement n<sup>o</sup> 275 rectifié.

**Mme Anne-Marie Payet.** Dans le cadre de l'article 9, relatif à l'amélioration de l'accès au logement, le Gouvernement propose de supprimer les conférences intercommunales du logement.

Ces conférences sont consultées et formulent des avis sur différents aspects de la politique locale de logement, tels que l'accord collectif départemental, les orientations prioritaires d'attribution propres à chaque organisme, les besoins de création d'offres ou le niveau des plafonds de ressources dans le bassin d'habitat.

Elles élaborent également une charte intercommunale d'accueil des personnes défavorisées. Toutes ces attributions font des conférences un lieu de dialogue et de concertation pour gérer au mieux les politiques de logement au niveau du bassin d'habitat.

Aujourd'hui, vous nous proposez de supprimer ces conférences et de les remplacer par des accords collectifs intercommunaux.

Or il semble que cette suppression priverait l'ensemble des acteurs locaux du logement social d'un outil essentiel et d'un lieu de concertation utile pour donner toute sa cohérence à la politique locale du logement.

Créer à l'échelon départemental un lieu de concertation et de réflexion qui permette d'avoir une vue d'ensemble des différents bassins d'habitat nous semble donc aujourd'hui nécessaire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roger Madec, pour présenter l'amendement n<sup>o</sup> 361 rectifié.

**M. Roger Madec.** Face à la crise du logement et à l'évolution rapide des besoins auxquels sont confrontés nos concitoyens, le débat au niveau local doit être renforcé.

La disparition des conférences intercommunales du logement, les CIL, oblige à la création d'un lieu de concertation autour de l'ensemble des élus locaux, du représentant de l'État et des autres partenaires concernés. Il convient en effet de favoriser une plus grande cohérence dans l'approche des questions spécifiques au logement et à l'habitat, permettant ainsi d'éviter les déséquilibres et inégalités territoriales et sociales.

Cette conférence n'a bien sûr pas vocation à se substituer aux plans locaux de l'habitat, les PLH, véritables instances de programmation. Elle doit en revanche permettre de garantir, au-delà des diagnostics et des programmations posés dans le cadre des PLH, une cohérence territoriale à l'échelle du département et une plus grande coordination des actions à mettre en œuvre.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 482 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Son intitulé est ainsi rédigé :

« Chapitre II

« Politique locale de l'habitat

2<sup>o</sup> La section 1 est ainsi intitulée : « Programme local de l'habitat »

3<sup>o</sup> Après la section 2, il est inséré une section 3, composée des articles L. 302-10 à L. 302-12, ainsi rédigée :

« Section 3

« Plan départemental de l'habitat

« *Art. L. 302-10.* – Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin de déterminer les orientations des politiques locales de l'habitat.

« Le plan est élaboré pour une durée de cinq ans par l'État, le département et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme. À cet effet, un comité de pilotage est institué sous la présidence conjointe du représentant de l'État dans le département et du président du conseil général.

« *Art. L. 302-11.* – Les orientations du plan départemental de l'habitat visent à répondre aux besoins actuels et futurs en logements des habitants, compte tenu des évolutions démographiques et économiques. Elles prennent en compte les besoins résultant des sorties d'hébergement des établissements figurant au schéma

départemental défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles et ceux définis par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

« Le plan départemental de l'habitat assure la cohérence des politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et dans l'ensemble du département. Ses orientations sont conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriaux et des programmes locaux de l'habitat.

« Le plan comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le département.

« Art. L. 302-12. – Les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat visé à l'article L. 364-1. Cette section est présidée conjointement par le représentant de l'État dans le département et par le président du conseil général. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 482 rectifié et pour donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 275 rectifié et 361 rectifié.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je tiens à redire aux auteurs des amendements identiques précédents que la commission les a entendus et qu'elle rejoint totalement leur souhait de mettre en cohérence les politiques de l'habitat au niveau départemental. (*Ah ! sur les travées du groupe socialiste.*)

C'est sur la base de leurs réflexions et de leurs propositions, et après en avoir beaucoup discuté avec eux, ainsi que je m'y étais engagé, que je vous présente au nom de la commission un amendement visant à créer un plan départemental de l'habitat, un PDH. Cette proposition prévoit l'élaboration de ce plan sous l'autorité conjointe de l'État et du département, en association avec les établissements publics de coopération intercommunale, les EPCI, disposant ou se préparant à disposer d'un PDH.

Ce plan départemental viserait à fournir un support pour la délégation aux départements de l'attribution des aides à la pierre et à constituer le document de référence assurant la cohérence entre les différentes politiques locales définies à travers les PLH et menées sur le reste du territoire, en traitant notamment la question des franges des EPCI dont les périmètres sont souvent différents du bassin de vie.

Pour assurer cette cohérence, il est proposé que le PDH soit conforme aux orientations des PLH et des schémas de cohérence territoriale, les SCOT.

Enfin, le PDH aurait pour mission d'assurer le lien avec le plan départemental pour le logement des plus défavorisés.

Ce document, élaboré pour une période de cinq ans, comporterait un diagnostic sur le fonctionnement du territoire et dégagerait les grandes orientations des politiques à mener sur les différents secteurs identifiés comme territoires à enjeux, en précisant notamment les besoins en logements. Le comité de pilotage de ce plan devrait permettre de mieux coordonner les actions de chacun.

Au total, je suis persuadé que la proposition de la commission devrait satisfaire pleinement les attentes de nos collègues. Par conséquent, je demande à ces derniers de bien vouloir retirer leurs amendements. L'amendement n° 482

rectifié de la commission doit beaucoup, je le répète, aux réflexions de nos collègues et vise à régler le problème qu'ils ont soulevé. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** L'avis du Gouvernement est strictement identique à celui de la commission.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n° 275 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 275 rectifié est retiré.

Monsieur Madec, l'amendement n° 361 rectifié est-il maintenu ?

**M. Roger Madec.** L'essentiel étant de faire progresser notre idée, nous le retirons, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 361 rectifié est retiré.

La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 482 rectifié.

**M. Philippe Dallier.** Je voterai l'amendement n° 482 rectifié.

**M. Roger Madec.** Heureusement !

**M. Philippe Dallier.** Néanmoins, je m'inquiète quand même un peu. Dans les départements très urbanisés tels que la Seine-Saint-Denis, il existe peu de structures intercommunales. Hormis la communauté d'agglomération de Plaine Commune, il n'y a rien de très organisé.

Auparavant, il existait des bassins d'habitat et des conférences intercommunales. Pour notre part, nous dépendions d'un bassin d'habitat dont la conférence intercommunale ne s'est jamais réunie. Si tel avait été le cas, son périmètre de compétences aurait été très large et les problématiques auraient été extrêmement différentes, en l'absence de cohérence réelle avec le territoire. C'est aussi cela le problème. Où sont les bassins d'habitat dans la petite couronne parisienne ? Où sont les pôles de centralité économique ? Il est très difficile de les distinguer.

Il nous est proposé de créer une nouvelle instance départementale, mais je crains malgré tout qu'il ne soit très difficile de la faire vivre et de la rendre efficace.

J'espère néanmoins que cela ne tournera pas à la farce des conseils départementaux de l'éducation nationale, les CDEN. En Seine-Saint-Denis, on y discute des heures et des heures sans qu'il en sorte jamais rien. J'attends donc de voir.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Lucette Michaux-Chevry, pour explication de vote.

**Mme Lucette Michaux-Chevry.** Mme Payet, que je viens de consulter, et moi-même voterons cet amendement.

Néanmoins, je souhaiterais qu'une précision soit ajoutée s'agissant des départements d'outre-mer, à savoir que la section est présidée conjointement par le préfet, par le président du conseil général et par le président du conseil régional.

Il faut savoir que, pour baisser le coût du logement dans les départements d'outre-mer des Antilles et répondre aux contraintes sismiques et cycloniques – Mme Payet m'a confirmé qu'il en allait de même pour la Réunion –, les régions mettent beaucoup d'argent.

J'aimerais donc que M. le rapporteur rectifie son amendement pour faire également référence à la collectivité régionale, s'agissant des départements d'outre-mer.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Nous voterons bien évidemment l'amendement de la commission.

Dans ma région, si nous ne parvenons pas à équilibrer financièrement les opérations, pour autant, nous les rendons moins coûteuses pour les communes, compte tenu tant de l'apport tant du département que de la région, l'un et l'autre de majorités différentes.

Si ces opérations sont possibles en Savoie et en région Rhône-Alpes, pourquoi ne le seraient-elles pas dans les départements d'outre-mer ? Pourquoi réserver à ces derniers un sort spécifique ? Votons donc cet amendement tel quel, et voyons au cours de la navette s'il doit être amélioré.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le fait que la région participe au financement du logement pour en diminuer le coût me paraît être une bonne chose. Comme l'a rappelé notre collègue Thierry Repentin, c'est une pratique qui a cours sur de nombreux territoires métropolitains.

Pour autant, la collectivité régionale est-elle suffisamment proche du terrain pour pouvoir participer aux politiques du logement et les coordonner ? Je n'en suis pas certain. Voilà pourquoi je souhaiterais connaître l'avis du Gouvernement sur ce point.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 482 rectifié de la commission. Des questions complémentaires se posent au sujet des départements d'outre-mer. Évidemment, le droit commun s'y applique.

Il est souhaitable qu'existe une coordination stratégique pour l'aménagement du territoire régional entre les départements et les régions – nous aurons l'occasion d'en discuter avec l'amendement suivant, qui vise les établissements publics régionaux. Il n'y pas lieu d'aller au-delà.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 482 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 9.

L'amendement n° 451, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

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

– Par dérogation à la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales et en application des dispositions constitutionnelles sur l'expérimentation en matière de décentralisation, la région Île-de-France est bénéficiaire de la délégation des aides à

la pierre mentionnées à l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation.

– Après avis du Comité régional de l'habitat, cette collectivité pourra subdéléguer ces aides aux Établissements publics de coopération intercommunale ou aux départements, lorsque des conventions pour la mise en œuvre concrète de la politique régionale de réduction des inégalités territoriales en matière de logement auront été conclues entre celles-ci et la région.

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** La crise du logement touche tout particulièrement l'Île-de-France. On y compte notamment près de 200 000 demandes de logements en instance.

Cependant, cette région, à la différence des autres régions françaises, ne comprend pas de sous-ensemble urbain homogène entre ville et périphérie, à l'instar de certaines communautés urbaines, telle celle de Lyon. La partie urbanisée – la partie « dense » de l'Île-de-France – ne coïncide pas et ne coïncidera pas avec un EPCI ou un département. Cela a été souligné à diverses reprises au cours de ce débat.

Enfin, la région d'Île-de-France souhaite conduire une politique énergétique de solidarité des territoires dans ce champ : sur le plan foncier, avec un établissement public foncier régional ; sur le plan de l'aménagement, avec le futur schéma directeur de la région d'Île-de-France, le SDRIF ; sur le plan de ses aides financières, avec un budget aujourd'hui supérieur à celui de l'État sur ce territoire.

Or cette spécificité francilienne n'a pas été reconnue par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, dans sa partie relative à la délégation des aides à la pierre.

Il convient de reconnaître cette situation particulière et de le préciser par la mise en œuvre d'un dispositif adéquat en Île-de-France.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mon cher collègue, un long débat a déjà eu lieu, lors de l'examen du projet de loi relatif aux libertés et aux responsabilités locales, pour déterminer les déléataires des aides à la pierre. Il en est ressorti que ce devait être soit les départements, soit les EPCI, avec une priorité donnée aux EPCI, de façon à coller le plus possible au territoire et au bassin d'habitat.

Alors, de grâce, ne rouvrons pas ce débat, d'autant que la région d'Île-de-France est peut-être la moins bien placée pour ce faire !

D'ailleurs, notre collègue Thierry Repentin l'a lui-même souligné lors de l'examen de l'article 55 de la loi SRU : il a dit que l'on s'arrêterait à certaines communes, alors que d'autres, qui font partie d'un EPCI, donc du bassin d'habitat, n'étaient pas concernées. L'agglomération parisienne, qui compte plus de neuf millions d'habitants, n'est sûrement pas le territoire le plus pertinent pour régler les problèmes du logement au plus près des populations : les difficultés rencontrées dans la commune de Philippe Dallier sont différentes de celles d'autres communes, notamment de Paris !

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Tout d'abord, constater que l'Île-de-France est une région particulière au titre de la politique du logement est une première réalité. D'ailleurs, Philippe Dallier le disait s'agissant du seul département de la Seine-Saint-Denis. (*M. Philippe Dallier le confirme.*)

Ensuite, considérer que la région d'Île-de-France s'engage en matière de logement social et de rénovation urbaine est une deuxième réalité.

Enfin, estimer que, dans ce domaine, l'intercommunalité rencontre de grandes difficultés est une troisième réalité.

Monsieur Desessard, vous qui êtes un élu de la Ville de Paris, vous savez pertinemment qu'une délégation des aides à la pierre a été signée entre l'État et la Ville de Paris pour le département correspondant, au mois de mars de l'année dernière.

Je crois sincèrement que ce département est le périmètre le plus pertinent pour la Ville de Paris. Du reste, des actions ont démarré. Or, l'adoption de votre amendement reviendrait à remettre en cause la délégation de compétences à la Ville de Paris.

Autant les mesures que vous proposez me paraîtraient pertinentes en termes de stratégie d'urbanisme et de financement global ou d'aides, notamment en matière foncière, autant elles ne me semblent pas judicieuses s'agissant de la délégation des aides à la pierre. Cette analyse est d'ailleurs partagée en ce qui concerne la région d'Île-de-France.

Par conséquent, je demande le retrait de cet amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la présidente.** L'amendement est-il maintenu, monsieur Desessard ?

**M. Jean Desessard.** Je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 451 est retiré.

L'amendement n° 477, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

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

L'article 60 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales est abrogé.

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** La loi relative aux libertés et aux responsabilités locales a prévu la possibilité de déléguer le contingent préfectoral au maire ou à l'EPCI. Le contingent préfectoral est un outil au service du logement des plus démunis. L'État ne peut s'en dessaisir, sauf à fragiliser la crédibilité de toute politique nationale de solidarité et à abandonner son rôle de garant du droit au logement.

L'article 9 du présent projet de loi s'inscrit dans cette démarche, qui nous semble porteuse de danger pour les plus démunis : il en est ainsi, notamment, de la possibilité de substituer les accords collectifs intercommunaux aux accords collectifs départementaux, dans le droit fil de la délégation de compétence du préfet vers les EPCI.

L'amendement n° 477 vise donc à la conservation du contingent préfectoral.

Je formulerai par ailleurs une remarque. Au début de l'examen de ce projet de loi, M. le rapporteur a déploré le manque de cohérence de nos amendements : dans certains cas, a-t-il dit, vous voulez renforcer le rôle du maire – oui, nous voulons donner au maire le droit de réquisition – et,

dans d'autres cas, vous voulez renforcer le rôle du préfet – oui, nous voulons renforcer le rôle du préfet s'agissant du droit au logement pour les plus démunis. Il n'y a pas d'incohérence ! Il y a simplement la volonté d'agir en faveur des plus défavorisés.

Nous avons demandé que le droit de réquisition soit donné aux maires lorsqu'il n'était pas utilisé par les préfets. De la même manière, aujourd'hui, nous souhaitons que le préfet conserve un contingent préfectoral pour les plus démunis.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je ne reviendrai pas sur le problème de la délégation du contingent préfectoral au maire ; un très long débat a déjà eu lieu à ce sujet lors de l'examen du projet de loi relatif aux libertés et aux responsabilités locales : il a été décidé que ce contingent préfectoral était délégué au maire.

Néanmoins, je proposerai une modification de cette règle lorsque nous aborderons la discussion de l'article 9. Manifestement, un certain nombre de contraintes supplémentaires sont imposées aux EPCI ; or il faudra bien que ceux-ci, s'ils doivent participer au logement des plus défavorisés, puissent disposer des outils nécessaires pour faire face à ces contraintes.

La commission est défavorable à cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Monsieur le sénateur, il n'y a pas de délégation ; il y a une possibilité de convention de délégation de l'exécution du contingent préfectoral à la collectivité de proximité. La convention comporte des engagements chiffrés ; le préfet est libre de la signer ou non. En revanche, la collectivité locale n'est pas libre de l'exécuter ou non, et le préfet peut retirer cette délégation d'exécution du quota de contingent.

Sauf à expliquer que le dispositif voté par le Sénat ne fonctionne pas ou qu'il est inopérant à tel endroit, il n'y a pas lieu de le remettre en cause, pas plus qu'il n'y a lieu de remettre en cause la convention de délégation des aides à la pierre à la Ville de Paris. Les expériences qui ont été menées sont concluantes.

On confond transfert de compétences et convention de délégation d'exécution ; ce sont deux choses différentes. La solidarité nationale continue de s'appliquer sur ces territoires.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 477.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

## Article 9

La section première du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

I. – Au troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : « notamment dans le cadre de conférences et de chartes intercommunales » sont supprimés.

II. – L'article L. 441-1-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-1-1. – Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, l'établissement public de coopération inter-

communale qui a conclu la convention prévue à l'article L. 301-5-1 peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de ces établissements de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ses objectifs. L'accord, après agrément du représentant de l'État dans le département, se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.

« Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme refuse de signer l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur ses droits à réservation et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Ces dispositions s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.

« En cas de manquement de l'organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.

« Si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'État dans le département qui met en œuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3. »

III. – L'article L. 441-1-2 est modifié comme suit :

1° Le premier, les troisième, quatrième et cinquième alinéas sont abrogés ;

2° Les mots : « après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du conseil départemental de l'habitat » sont remplacés par les mots : « après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ».

3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'accord prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. »

IV. – L'article L. 441-1-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-1-4. – Un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales et après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. »

V. – Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés.

VI. – Le premier alinéa de l'article L. 441-2-1 est complété par les dispositions suivantes :

« Sont également communiqués au demandeur le délai mentionné à l'article L. 441-1-4 au-delà duquel il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. »

VII. – L'article L. 441-2-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-2-3. – Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée désignée par le président du tribunal de grande instance, composée de représentants du département, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

« Cette commission reçoit toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle reçoit, après requête formulée auprès du bailleur ou des bailleurs en charge de la demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de proposition.

« Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégué des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1, est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut désigner le demandeur à un organisme disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégué de ces droits.

« Après avis de la commission, le représentant de l'État dans le département peut mettre en demeure un organisme bailleur de loger, dans un délai qu'il détermine, un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

« L'attribution du logement correspondant s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département.

« En cas de refus de l'organisme d'obtempérer à la mise en demeure, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins du demandeur sur ses droits de réservation.

« Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'État demande au délégué de procéder à la mise en demeure



et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.

« Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

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

VIII. – L'article L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-2-5. – Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-26, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. »

**Mme la présidente.** Je suis tout d'abord saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 257 est présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 423 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Michelle Demessine, pour présenter l'amendement n° 257.

**Mme Michelle Demessine.** L'article 9 est parfaitement représentatif de la politique que souhaite mener le Gouvernement en matière de gestion de l'habitat locatif social. Il apparaît comme la clé de voûte d'un système que nous désapprouvons.

Cet article est l'illustration des problèmes posés par la disparition du contingent préfectoral organisée par la loi de décentralisation de 2003. Déjà, à cette époque, nous nous y étions fermement opposés. En effet, la démarche qui consistait à confier la gestion de ce contingent de logements soit au maire, soit au président de la structure intercommunale était loin de nous paraître la bienvenue.

Cela revient notamment à choisir au niveau local, selon des critères plus ou moins discutables, quels seront les locataires agréés et les politiques de peuplement des organismes bailleurs sociaux.

Nous le savons, laisser agir les présidents d'EPCI fait courir un risque d'attribution déséquilibrée, de telle sorte que serait domiciliée dans certaines communes choisies la population indésirable.

Cet article 9 revient à laisser aux commissions d'attribution intercommunale tout le champ de la procédure, y compris les procédures de recours. L'extrême lenteur que cela suscitera ira à l'encontre, bien évidemment, des principes d'efficacité mis en avant.

Par ailleurs, l'accord collectif ne présume pas de l'accord de tous les bailleurs sociaux. Comment ces situations seront-elles gérées ?

La possibilité sera ainsi laissée aux bailleurs de déterminer leurs propres priorités, ce qui entraînera un renforcement du clientélisme et un dévoiement des attributions de logements sociaux.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous demandons la suppression de l'article 9.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 423.

**M. Daniel Raoul.** Je partage entièrement les arguments qui ont été exposés par notre collègue Michelle Demessine. En effet, nous souhaitons ne pas laisser aux EPCI une liberté trop grande. Cela aurait pour effet d'affaiblir le rôle de l'État, garant de l'intérêt général.

En fait, nous n'aurons de retour qu'*a posteriori*, lorsque nous aurons constaté que la convention n'a pas été exécutée. C'est dommage, et cela laisse la place à l'arbitraire : certains bailleurs pourront ainsi choisir leurs locataires.

Voilà pourquoi nous demandons également la suppression de l'article 9.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission est logiquement défavorable aux amendements de suppression de l'article 9. Elle estime en effet que cet article permet un grand nombre d'avancées, notamment en ce qui concerne le logement des personnes défavorisées, ce qui est un point important.

Il permet par ailleurs de donner plus de moyens aux EPCI pour loger les ménages qui rencontrent des difficultés soit simplement économiques, soit économiques et sociales – il s'agit des célèbres catégories C2A et C2B –, et de renforcer les pouvoirs de la commission de médiation.

Pour toutes ces raisons, et compte tenu des amendements qu'elle sera amenée à vous proposer, la commission émet un avis défavorable sur ces deux amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Nous essayons tous d'avancer, s'agissant tant de la production que des attributions équilibrées et accompagnées. C'est au moins un point d'accord !

L'article 9 a vocation à améliorer la performance, d'une part, en mobilisant les acteurs de terrain – EPCI, collectivités, organismes d'HLM – et, d'autre part, en leur permettant de passer des accords sur le bassin d'habitat pour mener une action très active. Si vous voulez impliquer les collectivités locales, il faut leur déléguer l'exécution, à savoir les modalités de l'accompagnement, le choix de la taille et du lieu du logement. Cela me paraît évident !

Donc, s'il y a une proposition d'accords collectifs locaux, une délégation d'exécution opérationnelle sera nécessaire, car l'action doit s'insérer dans le tissu local. En outre, le rôle de la commission de médiation est renforcé, sous l'impulsion du préfet.

On essaye à la fois de mobiliser les uns et les autres et de leur permettre de s'engager dans cette politique, sachant qu'il ne s'agit pas de chiffres : ce sont des êtres humains fragilisés, qui nécessitent un accompagnement extrêmement fort, d'où cette délégation d'exécution.

Quelles que soient les qualités formidables des préfets de départements, je ne peux pas considérer que, depuis la préfecture, ils sont capables d'intervenir efficacement à l'autre bout du département sans le concours des collectivités locales.

Je demande donc le retrait de ces deux amendements identiques. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Les explications de M. le ministre ne me rassurent pas du tout.

Je peux comprendre que, dans le cadre d'une convention, on puisse gérer au plus près du terrain, mais j'aurais souhaité que l'on maintienne un contingent au préfet.

Tout le monde sait comment cela va se passer ! En fait, les EPCI ne vont certainement pas choisir les personnes les plus démunies. Ils vont choisir celles qui auront le moins besoin d'accompagnement, et cela, vous ne pouvez pas le contrôler ! À l'inverse, les préfets, sur leur quota, peuvent le faire ! (*M. le rapporteur s'exclame.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Sincèrement, je ne crois pas que nous soyons en désaccord sur le fond.

Ce que vous dites est inexact, monsieur Raoul ! Je suis navré de le dire, mais nous avons un vrai problème avec l'exécution du contingent préfectoral ; vous le savez d'ailleurs mieux que moi !

Tous les maires le savent : décider que la famille X va arriver demain, à huit heures du matin, sans prévoir la mise en place d'un accompagnement et sans impliquer la collectivité, c'est aller au devant de dégâts très importants, même involontaires.

Le préfet conserve des capacités d'attribution d'urgence. Il s'en sert notamment lorsqu'il estime, après la médiation, qu'il existe une discrimination, à savoir le phénomène du tri. Sur ce point, je suis d'accord avec vous, et il existe donc une protection à cet égard.

En revanche – et ce n'est pas faire grief au préfet de dire que la gestion du contingent est très difficile –, compte tenu de la gravité du sujet et du risque de voir des familles entières s'éloigner de la République, des efforts plus importants doivent être accomplis en amont : je pense sincèrement que, même si c'est un peu plus lourd, une convention doit être passée avec les EPCI.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je voudrais répondre à mon collègue Daniel Raoul en lui faisant part d'une expérience que je connais bien, pour l'avoir réalisée moi-même.

Une délégation du contingent préfectoral a été donnée au syndicat mixte dont fait partie mon EPCI. Nous avons créé une commission de médiation pour analyser le plus précisément possible les problèmes des familles en question.

J'ai d'ailleurs invité dans la communauté d'agglomération de Mantes-la-Jolie, pendant la commission de médiation, tous les acteurs du logement social, dont le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées et l'Union sociale de l'habitat. Ils ont été totalement bluffés et ont reconnu que ce modèle devait être étendu à l'échelon national.

La délégation du contingent préfectoral nécessite la signature d'une convention et l'engagement des collectivités de l'EPCI. En outre, le préfet contrôle tous les ans la manière dont le contingent préfectoral a été mobilisé.

Dans ma communauté d'agglomération, alors que le préfet n'arrivait à mobiliser que 48 % de son contingent, nous avons pu atteindre la première année 78 % – soit 30 % de plus –, ce qui est énorme.

En effet, le préfet rencontre de nombreuses difficultés pour mobiliser, de loin, le contingent préfectoral. Les élus, quant à eux, s'emploient à prendre en charge les célèbres familles « C2B », qui cumulent les difficultés économiques et les problèmes sociaux, et dont, en général, personne ne veut.

Nous savons bien que nous ne pouvons pas installer n'importe où ces familles, qui connaissent des difficultés parfois très lourdes. Il nous faut alors nous livrer à un véritable travail de dentellière, pour déterminer où les installer exactement, afin, par exemple, de ne pas déséquilibrer une cage d'escalier au sein de laquelle une certaine stabilité avait pu être trouvée. C'est ainsi, je crois, qu'il faut procéder. L'observatoire du logement social permet de savoir, cage d'escalier par cage d'escalier, de quelle manière s'y prendre.

En la matière, nous devons faire confiance aux élus, pour qu'ils mettent en place les outils nécessaires et qu'ils s'investissent dans la tâche qui est la leur. Je suis persuadé qu'ils y parviendront.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 257 et 423.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 67, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

I *bis.* – Avant le dernier alinéa de l'article L. 441-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La délégation visée au cinquième alinéa du présent article peut être effectuée, dans les conditions prévues aux deux alinéas précédents, directement au bénéfice des établissements publics de coopération intercommunale qui ont signé un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. La convention de délégation prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'article 9 du projet de loi met les EPCI en première ligne pour gérer la question du logement des personnes les plus défavorisées – nous venons d'en parler longuement. En effet, il prévoit que ces derniers pourront conclure avec les organismes d'HLM un accord collectif intercommunal fixant des objectifs quantifiés d'attribution de logements aux ménages en difficulté.

Or le dispositif du projet de loi impute ces attributions, en premier lieu, sur les droits à réservation de l'EPCI, et, en second lieu, sur ceux du préfet et des communes, avec l'accord du préfet ou du maire. Les EPCI ne disposant, dans les faits, que de très peu de droits à réservation, la commis-

sion a souhaité donner à ces établissements les moyens de remplir les nouvelles contraintes et obligations qui leur incombent.

C'est pourquoi je vous propose que tous les EPCI qui ont conclu un accord collectif intercommunal puissent disposer du transfert du contingent préfectoral.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je formulerai deux observations.

Un long débat a eu lieu sur ce point lors de la discussion du projet de loi relatif aux libertés et aux responsabilités locales. Le dispositif est trop récent pour que le Gouvernement, sans l'avoir vu fonctionner, décide d'en changer.

En tout état de cause, monsieur le rapporteur, il est tout à fait possible que cette compétence soit déléguée à l'EPCI. Le seul point sur lequel nous ne sommes pas d'accord, c'est la question de l'accord ou non du maire.

Pour ces raisons, l'avis du Gouvernement – une fois n'est pas coutume – diffère de celui de la commission : il est donc défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** À titre personnel, je ne partage pas tout à fait – une fois n'est pas coutume ! – l'orientation d'un amendement déposé par la commission des affaires économiques.

Il faut rappeler que, lors de la discussion au Sénat du projet de loi relatif aux libertés et aux responsabilités locales, nous avons affirmé le principe selon lequel le contingent était délégué au maire et qu'il pouvait l'être à l'EPCI avec l'accord du maire.

Je voudrais rappeler également que ce choix a été confirmé lors de la discussion du projet de loi de programmation pour la cohésion sociale.

Par conséquent, peut-être faudrait-il profiter de la navette parlementaire pour adapter cet amendement et pour respecter le principe selon lequel la commune est au centre de l'attribution des logements sociaux ? Si une délégation à l'EPCI est envisageable, elle doit se faire avec l'accord du maire.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Je comprends parfaitement le souci de M. Braye de prévoir tous les outils nécessaires pour appliquer une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux et d'organisation du peuplement.

Cependant, sur le terrain, c'est le maire qui gère les problèmes au quotidien, qui accompagne les familles en difficulté imposées dans le cadre du contingent préfectoral, et qui essaie de trouver des solutions pour l'équilibre du peuplement.

Il me semble donc que le maire doit être associé quant à la délégation de la gestion du contingent préfectoral au président de l'EPCI. Cette saine mesure montrerait que les présidents d'EPCI sont soucieux de continuer à travailler avec les maires au sein de leur structure intercommunale.

C'est la raison pour laquelle, monsieur le rapporteur, il me semblerait judicieux de réfléchir un peu sur les relations entre les maires et les présidents d'EPCI sur ce point, en

attendant éventuellement la deuxième lecture. Sinon, les relations existant entre les maires et les présidents d'EPCI pourraient être délicates.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je ne suis pas sûr que tout le monde ait bien compris le dispositif envisagé.

Je ne propose en aucun cas une automaticité de la délégation du contingent préfectoral à l'EPCI : c'est le préfet du département qui doit apprécier l'opportunité de donner la priorité à l'EPCI.

Évidemment, j'ai bien pris la totale mesure des craintes, comme la « mise sous le chapeau » d'une commune, éventuellement pour des raisons politiques. Le dispositif prévu est une priorité donnée à l'EPCI par rapport à la commune, quand l'EPCI en question a signé un accord collectif, et ce après appréciation du préfet.

En effet, l'EPCI devra assumer une obligation nouvelle : l'hébergement des personnes défavorisées. Mais, comme je le dis toujours, à l'impossible, nul n'est tenu ! Il faut donc bien donner à l'EPCI un certain contingent pour pouvoir loger ces personnes défavorisées ! Les EPCI comme les maires tiennent quand même à ne pas prendre forcément sur leur propre contingent pour ce faire ! Le contingent des EPCI et des maires doit aussi pouvoir bénéficier à des personnes qui souhaitent trouver un logement sans être pour autant défavorisées. Or demain, c'est exactement le contraire qui se passera : le contingent sera consommé pour le logement des personnes défavorisées, et les personnes qui ne sont pas dans cette situation auront des difficultés à obtenir un logement. On dira à ces dernières que, pour s'installer dans un logement de l'EPCI, il faut bénéficier du RMI et satisfaire à telle ou telle condition !

Il y a donc un contingent destiné au logement des personnes défavorisées – le contingent préfectoral – et un autre contingent – le contingent des maires et des EPCI –, pour les personnes qui n'ont pas forcément subi tous les malheurs de la terre ! Ces dernières ne sont pas condamnées à voir les autres leur passer devant systématiquement !

Je vous propose donc que, après appréciation du maire, cet équilibre soit préservé. Je ne souhaite pas que nos compatriotes se plaignent en disant qu'ils se lèvent le matin pour aller travailler et qu'ils n'ont même pas le droit d'obtenir un logement, alors que les demandes de ceux qui ne font rien sont satisfaites !

Je vous signale d'ailleurs qu'un amendement en ce sens, quoique dans une version beaucoup plus dure, avait été adopté par la Haute Assemblée. Mais il avait été procédé ensuite à une seconde délibération, comme tout le monde s'en souvient.

Le dispositif que je propose me paraît profitable à tout le monde. Le problème ne se poserait d'ailleurs pas si de nouvelles obligations n'étaient pas prévues pour les élus. Mais en l'espèce, les élus sont soumis à de nouvelles obligations, et j'aimerais donc que vous m'expliquiez comment ils pourront les remplir !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Je tiens à dire, en premier lieu, que l'Association des maires de France nous a fait savoir qu'elle est opposée à ce principe.

En second lieu, le préfet pourra tout à fait déléguer le contingent préfectoral aux EPCI sans l'accord du maire. Cela nous semble contraire au principe de subsidiarité. Une réflexion supplémentaire serait donc souhaitable.

Je maintiens donc que je ne suis pas favorable à l'adoption de cet amendement, tel qu'il est actuellement rédigé.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai énormément de respect pour l'AMF, pour son président, pour tous ceux qui réfléchissent à ces questions, comme j'en ai aussi pour les membres de la commission des lois.

Il me semble néanmoins qu'il leur est arrivé, en d'autres temps, de ne pas peser toutes les subtilités des propositions soumises à la Haute Assemblée. Je vous rappellerai les célèbres débats que nous avons eus ici, et auxquels d'ailleurs j'ai pris part : notre collègue Daniel Hoeffel défendait ainsi le principe de la délégation du pouvoir de police au président de l'EPCI, avec l'accord ou à la demande du maire de la commune en question – mais jamais sans cet accord ou cette demande.

Étant président d'un EPCI, j'ai des équipements communaux – un stade nautique, une patinoire, ... –, mais c'est le maire qui est responsable du pouvoir de police à cet égard, avec les risques de condamnation qu'il encourt si tout n'est pas réalisé sur les équipements en question. Contrairement à ce que souhaitait l'immense majorité des maires que je côtoie, l'AMF a défendu qu'il ne fallait pas faire disparaître les principes, les symboles. Pour ma part, je trouve qu'il est encore plus important de résoudre les problèmes concrets que rencontrent les maires sur le terrain.

C'est la raison pour laquelle je maintiens cet amendement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 67.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. Jean Desessard.** C'est grâce à la gauche ! L'article 1<sup>er</sup> avait déjà été adopté ainsi.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 499, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

... – L'article L. 441-1 est ainsi modifié :

1° La quatrième et la cinquième phrase du premier alinéa sont supprimées.

2° Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« Ce décret fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :

« a) de personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

« b) de personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;

« c) de personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

« d) de personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

« Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application. »

3° Au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également » sont remplacés par les mots : « Ce décret détermine aussi ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Initialement, la commission avait adopté un amendement tendant à supprimer une disposition de l'article 9 qui permettait aux préfets, après simple avis de la commission de médiation, de mettre en demeure les bailleurs sociaux de loger les personnes hébergées de manière temporaire ou des personnes mal logées ayant repris une activité après une période de chômage de longue durée.

La commission avait alors estimé qu'on lui proposait de céder à la priorité du jour en rendant ces deux types de publics désormais prioritaires et bénéficiaires d'une procédure d'attribution de logements locatifs sociaux dérogatoire au droit commun.

Il ne semblait pas raisonnable que les personnes ayant retrouvé un emploi puissent passer devant des ménages rencontrant de graves difficultés économiques et sociales ou devant un demandeur d'emploi. Elles ont en effet un peu plus de chances de trouver un logement que les personnes sans emploi. Cet ordre de priorité ne me paraissait donc pas bon.

Toutefois, j'ai entendu les arguments évoqués tant par mon collègue Pierre Jarlier en commission, que par le Gouvernement, notamment par M. le Premier ministre.

Aussi la commission a-t-elle adopté un compromis, dont l'amendement n° 499 est la première phase : celui-ci vise à intégrer dans la liste des publics prioritaires pour l'attribution de logements sociaux les personnes mal logées ayant repris une activité après une période de chômage de longue durée.

Je précise toutefois que point n'était besoin de faire figurer dans cette liste les « personnes hébergées ou logées temporairement », parce qu'elles y figuraient déjà !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Extrêmement favorable.

**M. Thierry Repentin.** Ce n'est pas possible !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Je suis abasourdi ! On ajoute à la liste existante des publics prioritaires pour l'attribution d'un logement social les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap, les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier – bref, les plus exclues –, les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition et, en plus, les personnes ayant retrouvé un emploi !

Soyons clairs, plus cette liste sera longue, moins les personnes y figurant seront prioritaires. De plus, en ajoutant à cette liste les personnes ayant retrouvé un emploi et en déclarant celles-ci prioritaires par rapport à celles qui sont au

chômage, on renie totalement la vocation du parc social de notre pays. Cela fera d'ailleurs plaisir à certains organismes de logements sociaux.

La logique est donc de favoriser les gens qui ont un emploi. Or, qu'est-ce qu'une personne mal logée reprenant une activité ? Comment peut-on définir juridiquement la notion de personne mal logée ? Lorsque l'on occupe un appartement trop petit par rapport à ce que l'on souhaite, est-on prioritaire par rapport à ceux qui ne sont pas logés du tout ?

Monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, je vous invite à relire les conclusions du rapport Doutreligne-Pelletier faisant suite aux incendies récemment survenus à Paris. Patrick Doutreligne, quand je l'ai rencontré, m'a parlé d'un appartement de quatorze mètres carrés dans lequel vivaient quatorze personnes, soit trois générations ! Ces personnes ne figureraient donc pas, elles, sur la liste des publics prioritaires, que l'on étend aujourd'hui aux personnes ayant retrouvé un emploi.

Franchement, je ne suis pas certain que cet amendement sera celui sur lequel M. le rapporteur se défoncera le plus ! (*M. le rapporteur sourit.*) Il a en effet indiqué que l'amendement avait reçu l'avis favorable de la commission. Toutefois – et M. le rapporteur ne me démentira pas –, les voix étaient partagées, et c'est la voix prépondérante de M. le président de la commission qui l'a emporté. On ne peut donc pas dire que cet amendement a suscité un très grand enthousiasme !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** J'aimerais vous faire part d'un point de vue pratique sur le problème de l'attribution des logements, comme je l'ai d'ailleurs déjà fait au cours de la réunion de la commission des affaires économiques.

Aujourd'hui, la liste des publics prioritaires figurant dans le code de la construction et de l'habitation est déjà très importante. Les personnes prioritaires sont si nombreuses que, très honnêtement, on peut en ajouter, en enlever, cela ne changera rien. En fait, il faudra laisser de la latitude aux commissions d'attribution des logements pour que ces dernières puissent évaluer quelle personne est prioritaire par rapport à une autre.

**M. Daniel Raoul.** Exact !

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Ainsi, lorsque la commission se réunira pour attribuer un logement disponible et qu'elle aura à choisir entre une mère de famille à la rue avec deux jeunes enfants, une personne devant déménager parce qu'elle vient de trouver un emploi et une personne handicapée, dont le logement est inadapté, elle choisira ce jour-là la mère de famille, la personne ayant retrouvé un emploi pouvant peut-être aller à l'hôtel quelques jours en attendant de trouver un logement définitif. (*M. Daniel Raoul acquiesce.*) Pourtant, la personne handicapée et celle qui a retrouvé un travail étaient elles aussi prioritaires. Lors de la réunion suivante de la commission d'attribution, la personne handicapée figurera alors peut-être en début de liste.

Lors de l'examen de la loi de programmation pour la cohésion sociale, j'avais déposé un amendement, qui avait été adopté, tendant à associer, à titre consultatif, les associations représentatives des structures qui gèrent les publics en situation d'exclusion du logement aux réunions des commissions d'attribution. Nous pouvons donc faire confiance à ces

commissions, qui savent établir des hiérarchies dans l'intérêt des populations en difficulté et ne pas pénaliser ceux qui sont dans la plus grande détresse.

En la circonstance, c'est la proximité qui doit jouer. Nous ne pouvons pas établir de hiérarchie à l'échelon national, parce que la vérité d'un jour n'est pas la vérité du lendemain.

**Mme Isabelle Debré.** N'oublions pas non plus que le fonds de solidarité pour le logement joue très bien son rôle !

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Par conséquent, cela ne me pose aucun problème de voter l'amendement n° 499, car je pense que son adoption ne changera rien : je le répète, c'est la commission d'attribution qui décidera des priorités.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je partage l'avis de Mme Létard. C'est bien la commission d'attribution qui doit prendre la décision. Les circonstances, l'environnement doivent entrer en ligne de compte.

**Mme Isabelle Debré.** Tout à fait !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Cela dit, comme M. Repentin, je pense que trop de priorités tuent les priorités. (*Eh oui ! sur les travées du groupe socialiste.*) Si la liste des personnes prioritaires est longue, c'est parce qu'elle reflète la diversité de notre pays. Mais le droit à l'attribution d'un logement social concerne 80 % des Français. Or tous ne sont pas prioritaires.

Il ne me semble donc pas déraisonnable d'ajouter à la liste des personnes prioritaires les chômeurs de longue durée ayant retrouvé un emploi. C'est de toute façon la commission d'attribution qui tranchera.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Sur ce sujet, je souhaite rappeler un certain amendement de notre collègue Serge Dassault et revenir sur la logique qui avait alors été la nôtre dans cette assemblée. M. Dassault souhaitait que l'on donne la priorité aux femmes ayant des enfants. Aujourd'hui, il est question d'ajouter à la liste des personnes prioritaires les gens ayant un salaire !

Je vous rappelle que, à ce moment-là, la position du ministre avait été de refuser d'allonger la liste des personnes prioritaires. Peut-être a-t-il changé d'avis depuis. Il serait en tout cas préférable qu'il reste sur sa position.

Tout au long de ce débat, j'ai entendu M. le rapporteur, comme un certain nombre de nos collègues, dire qu'il fallait faire confiance aux élus et laisser à ces derniers une marge d'appréciation des priorités. Comme l'a indiqué Mme Létard, c'est en effet à la commission d'attribution de déterminer les priorités en fonction des cas et du moment. Je ne suis donc pas du tout favorable à l'ajout de personnes prioritaires à cette liste. Cela n'apportera rien d'un point de vue pratique.

J'espère que les membres des commissions d'attribution seront suffisamment conscients et responsables pour définir eux-mêmes leurs priorités.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Raoul, c'est bien ce que souhaite la commission. En effet, celle-ci a refusé que des personnes « super-prioritaires » puissent passer avant les publics prioritaires dont vous parlez. Elle

propose simplement que, compte tenu des problèmes d'emploi que nous connaissons actuellement, les commissions d'attribution puissent tenir compte des chômeurs de longue durée ayant retrouvé un emploi. Ce faisant, elle ne donne pas d'ordres aux commissions, elle les laisse décider des priorités.

**M. Thierry Repentin.** C'est scandaleux ! Ce qui n'était pas bon il y a quelques jours avec M. Dassault l'est aujourd'hui !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 499.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 134, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Au début du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Si vous me le permettez, madame la présidente, je présenterai également l'amendement n° 135, l'amendement n° 134 étant un amendement de coordination avec celui-ci.

L'amendement n° 135 vise à ce que le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées soit consulté non pas sur le principe, mais sur le contenu de l'accord collectif intercommunal. L'amendement n° 134 tend ensuite à opérer une coordination.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable aux amendements n°s 134 et 135, qui visent à accélérer les procédures. Le silence est en effet souvent un comportement d'évitement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 134.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 172 rectifié, présenté par MM. Leroy, de Broissia, Doligé, Richert, Balarello, Vial et Bailly, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

établissement public de coopération intercommunale  
insérer les mots :

ou le cas échéant le département

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 68, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 441-1-1

du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

qui a conclu la convention prévue à l'article L. 301-5-1

par les mots :

, compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté,

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à ne pas limiter aux seuls EPCI délégataires des aides à la pierre la possibilité de signer un accord collectif intercommunal. La commission propose que cette possibilité soit également offerte aux EPCI ayant adopté un PLH.

En effet, il n'est pas normal que l'État impose, par ce biais, la délégation des aides à la pierre aux EPCI. Tous ceux qui s'occupent de logements en conviendront, les aides à la pierre ne sont qu'un outil d'intervention sur le bâti, alors que les programmes locaux de l'habitat scellent sur un territoire donné la politique locale de la collectivité territoriale. Il faut donc privilégier les PLH.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 68.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 188, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

Dans la troisième phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

villes

par le mot :

communes

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 135, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Avant la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer deux phrases ainsi rédigées :

Il est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de sa transmission, il est réputé favorable.

Cet amendement a déjà été défendu, et la commission ainsi que le Gouvernement ont donné leur avis.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 69, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

A – Supprimer la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

B – Après le premier alinéa, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Cet accord prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'État dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'établissement public, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'une attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur qui précise les modalités de son fonctionnement.

« Après agrément du représentant de l'État dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Conformément aux préconisations du groupe de travail « foncier et logement », le présent amendement tend à prévoir la création, par l'accord collectif intercommunal, d'une commission de coordination chargée d'examiner les dossiers de tous les demandeurs de logement social visés par l'accord.

Cette commission sera composée de tous les acteurs de l'accompagnement social. Il ne suffit pas en effet de donner un logement aux publics en difficulté, un accompagnement social concomitant est également nécessaire.

Cette commission étudiera tous les dossiers des demandeurs et donnera des avis aux commissions d'attribution. Elle ne substituera donc pas à ces dernières.

Je puis vous dire, pour l'avoir constaté depuis maintenant deux ans, que la commission d'attribution, dont de nombreux membres siègent également à la commission de coordination, tient toujours compte des observations de cette dernière. De plus, la commission de coordination a la possibilité de mener des enquêtes préalables sur toutes les familles « C2A » ou « C2B » pour qui elle propose l'attribution d'un logement social. Ces enquêtes facilitent ensuite l'accompagnement social des familles.

Tel est l'objet de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 69.

**M. Jean Desessard.** Je m'abstiens !

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 189, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

Après la première phrase du deuxième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer une phrase ainsi rédigée :

Il prévoit les modalités d'accompagnement social de ces personnes prioritaires.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 270 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit la deuxième phrase du deuxième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont bénéficient l'État, l'établissement public de coopération intercommunale ou le cas échéant, les communes membres de cet établissement, avec l'accord respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé.

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Les nouvelles procédures d'attribution de logements aux personnes défavorisées disposent que ces attributions s'imputent sur le contingent de l'EPCI, puis seulement sur celui du préfet et des maires.

Cette hiérarchie des priorités ne nous paraît pas justifiée, le contingent préfectoral étant légalement celui de l'accueil des démunis.

Même s'il est normal que les collectivités locales et leurs groupements participent à l'effort, il faut d'abord « épuiser » le contingent préfectoral.

Sans cette modification, on risque, d'abord, de voir se créer deux procédures parallèles et concurrentes d'attribution de logements aux plus démunis lesquelles, ensuite, videraient de son sens l'accord collectif par des attributions parallèles à la seule initiative du préfet.

La notion d'accord collectif et d'engagements réciproques perdrait alors tout intérêt.

Il est donc proposé que les attributions se fassent d'abord sur le contingent préfectoral pour respecter une hiérarchie cohérente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame Payet, nous venons d'adopter un amendement qui permet la délégation du contingent préfectoral directement au bénéfice de l'EPCI signataire dans l'accord collectif intercommunal. La préoccupation que vous avez exprimée est donc totalement satisfaite puisque l'EPCI pourra décider sur quel contingent il impute les attributions de logements.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Même avis.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n° 270 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 270 rectifié est retiré.

Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 70, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le III de cet article :

III. – L'article L. 441-1-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-1-2. – Dans chaque département, le représentant de l'État dans le département conclut, tous les trois ans, après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 97 est présenté par M. Cléach.

L'amendement n° 430 rectifié est présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger ainsi les 1°, 2° et 3° du III de cet article :

1° Les premier et cinquième alinéas sont supprimés.

2° Dans le deuxième alinéa, les mots : « après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ».

3° La première phrase du troisième alinéa est supprimée.

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Le présent amendement vise à maintenir une fixation négociée, entre le préfet et les bailleurs sociaux, du délai au-delà duquel un demandeur de logement peut saisir la commission de médiation. Il convient de souligner qu'en cas d'échec éventuel des négociations le préfet a d'ores et déjà la possibilité de fixer ce délai par arrêté.

Le présent amendement tend également à maintenir la composition et le rôle des commissions de médiation, sans instaurer pour le préfet la possibilité d'attribuer directement un logement à certaines catégories de demandeurs.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Anne-Marie Payet, pour présenter l'amendement n° 430 rectifié.

**Mme Anne-Marie Payet.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 97 et 430 rectifié ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ayant été sensible aux préoccupations exprimées par M. Cléach et Mme Payet, la commission a présenté l'amendement n° 71, qui prévoit la consultation des bailleurs sociaux et des élus des établissements publics de coopération intercommunale avant que le préfet ne détermine le délai au-delà duquel la réponse à une demande de logement locatif social est réputée anormalement longue.

Les auteurs de ces amendements ayant donc satisfaction, je leur demande de bien vouloir les retirer.

**Mme la présidente.** Monsieur Cléach, l'amendement n° 97 est-il maintenu ?

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 97 est retiré.

Madame Payet, maintenez-vous l'amendement n° 430 rectifié ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 430 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 70.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 190, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

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

... – Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Il prévoit les modalités d'accompagnement social de ces personnes prioritaires. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisie de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers amendements sont identiques.

L'amendement n° 98 est présenté par M. Cléach.

L'amendement n° 443 rectifié est présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

I. – Rédiger ainsi le IV de cet article :

IV. – L'article L. 441-1-4 est abrogé.

II. – En conséquence, dans le texte proposé par le VI de cet article pour compléter le premier alinéa de l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer la référence :

L. 441-1-4

par la référence :

L. 441-1-2



La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach, pour présenter l'amendement n° 98.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Cet amendement découle de l'amendement n° 97 que j'ai tout à l'heure retiré. Je le retire donc également.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 98 est retiré.

La parole est à Mme Anne-Marie Payet, pour présenter l'amendement n° 443 rectifié.

**Mme Anne-Marie Payet.** Je retire également cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 443 rectifié est retiré.

L'amendement n° 266 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le texte proposé par le IV de cet article pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation :

« *Art. L. 441-1-4.* – L'accord collectif intercommunal et l'accord collectif départemental déterminent au regard des circonstances locales et après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, pour le ressort territorial de l'accord, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. À défaut, ces délais sont définis par arrêté du représentant de l'État dans le département. »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** La durée anormalement longue pour l'attente d'un logement social, actuellement définie dans l'accord départemental, relèverait désormais d'un arrêté préfectoral.

Or il nous semble important de modifier la rédaction de cet article pour que la fixation du délai fasse l'objet d'un accord concerté entre le représentant de l'État, les bailleurs sociaux et les collectivités concernées.

Privilégier la concertation, c'est aussi s'assurer d'une meilleure prise en compte des caractéristiques de terrains.

Ce délai est donc modulé en fonction de la localisation de la demande, car la tension n'est pas identique sur tout le territoire d'un département, et du type de ménage ou de logement demandé suivant qu'il y a un manque de grands ou de petits logements ou de maisons individuelles, par exemple.

Ainsi, dans un bassin d'habitat où il y a 3 000 demandes pour 1 000 logements mis en location chaque année, le délai anormalement long se situe significativement au-dessus de trois ans en moyenne, mais ce chiffre peut être modulé sur le plan géographique ou pour certains types de logement, et être de cinq ans dans certaines villes, ou pour un F5.

La réforme qui consiste à remplacer la fixation du délai par accord entre les acteurs concernés par une fixation administrative sans consultation des acteurs concernés paraît inappropriée.

Le risque est de fixer des délais trop brefs qui susciteront une masse de recours inutiles à la commission de médiation.

L'avis exclusif du PDALPD, dont le rôle est de connaître non des situations ordinaires mais plutôt de l'urgence, qui ne relève pas d'une logique de délais anormaux, ne va pas dans le bon sens.

C'est pourquoi nous vous proposons que ces délais soient fixés au terme d'une procédure de concertation entre les différents acteurs locaux du logement.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 71 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 136 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit le début du texte proposé par le IV de cet article pour l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation :

Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais...

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 71.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je laisse le soin à M. le rapporteur pour avis de la commission des lois de défendre ces deux amendements identiques.

**Mme la présidente.** La parole est donc à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** L'amendement n° 136, tout comme l'amendement identique n° 71, prévoit la consultation des EPCI signataires d'un accord collectif intercommunal et des représentants des bailleurs sociaux dans le département avant la fixation, par arrêté préfectoral, du délai anormalement long au-delà duquel les ménages n'ayant pas reçu de proposition de logement social peuvent saisir la commission de médiation.

Cette proposition devrait, à mon sens, satisfaire les auteurs de l'amendement n° 266 rectifié.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 266 rectifié ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous avons été très sensibles aux remarques formulées par les auteurs de cet amendement. C'est pourquoi nous avons demandé que, dans ce délai anormalement long, il faille consulter les bailleurs sociaux et les élus locaux.

En revanche, Mme Payet propose que le délai soit défini dans les accords collectifs et, à défaut, par un arrêté préfectoral. Une telle disposition nous paraît manifestement moins bonne dans la mesure où les situations peuvent être très diverses sur l'ensemble d'un département et qu'il faut probablement, s'agissant de délais anormalement longs, que soit pris en compte l'avis des élus locaux.

Madame Payet, je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement, auquel notre proposition apporte partiellement satisfaction.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable aux amendements identiques n<sup>os</sup> 71 et 136 et demande le retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 266 rectifié.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n<sup>o</sup> 266 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 266 rectifié est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 71 et 136.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 475, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le V de cet article :

V. – L'article L. 441-1-5 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-1-5 – Il est créé un Comité local de l'habitat par établissement public de coopération intercommunale.

« Chaque Comité local de l'habitat est coprésidé par le représentant de l'État et le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Il rassemble élus locaux, associations de locataires, organismes de logement social et partenaires du logement.

« Le Comité local de l'habitat veille, tant au niveau des constructions que des attributions, à la bonne réalisation des mesures prévues par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, les accords collectifs départementaux, le programme local de l'habitat, la convention conclue avec l'État pour la délégation des aides à la pierre et à celle conclue avec le préfet en matière d'attribution de logements sociaux. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** À l'évidence, la mise en œuvre des conférences intercommunales du logement, que ce projet de loi tend à supprimer, a été difficile.

Cependant, il convient de réunir, à l'échelle des EPCI compétents, les partenaires du logement en un « Comité local de l'habitat » chargé d'impulser et de suivre la mise en œuvre de l'ensemble des politiques locales de l'habitat, que ce soit en matière de constructions ou d'attribution, sur le modèle des « comités régionaux de l'habitat » prévus par la loi du 13 août 2004.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Desessard, il ne vous a sûrement pas échappé que le projet de loi visait à simplifier l'ensemble des procédures souvent très complexes d'attribution des logements sociaux aux personnes les plus défavorisées.

C'est pour cette raison que l'on a supprimé les conférences et les chartes intercommunales, qui ont été remplacées par les accords collectifs.

En outre, je rappelle que, sur proposition de notre commission, a été adopté un amendement tendant à la création d'une commission de coordination, qui me semble être le meilleur outil pour procéder à la déclinaison du logement des personnes défavorisées.

Je demande donc au Sénat de ne pas ajouter un comité supplémentaire, car, sinon, on ne s'en sortira plus !

Pour ces raisons, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement, monsieur Desessard ; à défaut, j'émettraï un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Avis défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Desessard, l'amendement n<sup>o</sup> 475 est-il maintenu ?

**M. Jean Desessard.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 475.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 400, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

... – Dans la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation le mot : « consultative » est remplacé par le mot : « délibérative ».

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Ne soyons pas mesquins : si l'on demande à toutes les associations et aux élus de se mobiliser en faveur du logement, il faut aussi leur donner quelques moyens. Je pense en particulier à des associations comme Emmaüs ou ATD - Quart Monde. C'est pourquoi je propose que les représentants de ces associations aient voix délibérative et non pas simplement consultative.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je constate que M. Raoul a de la constance dans ses idées puisqu'il avait déjà déposé cet amendement lors de l'examen du projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, et nous l'avions, à l'époque, repoussé.

Je vous renvoie donc, monsieur Raoul, aux longues discussions que nous avons eues à ce moment-là puisque nous n'avons évidemment pas changé d'avis sur le sujet.

La commission émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 400.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 72, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

A – Compléter le VI de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

2<sup>o</sup> À la fin du deuxième alinéa, les mots : « au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 441-1-4 ».

B – En conséquence, remplacer le premier alinéa du VI par deux alinéas ainsi rédigés :

« VI. – L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est un amendement de coordination.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 72.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de vingt et un amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers amendements sont identiques.

L'amendement n° 99 est présenté par M. Cléach.

L'amendement n° 444 rectifié est présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer le VII de cet article.

La parole est à M. Marcel-Pierre Cléach, pour présenter l'amendement n° 99.

**M. Marcel-Pierre Cléach.** Cet amendement est lié à l'amendement n° 97 que j'ai tout à l'heure retiré. Je le retire donc également.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 99 est retiré.

La parole est à Mme Anne-Marie Payet, pour présenter l'amendement n° 444 rectifié.

**Mme Anne-Marie Payet.** Je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 444 rectifié est retiré.

L'amendement n° 196 rectifié, présenté par MM. Seillier, Mouly et de Montesquiou, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 441-2-3 – Dans chaque département le représentant de l'État dans le département veille à la mise en place d'une commission de médiation présidée par lui et composée de représentants du département, de représentants des maires des communes du département et des EPCI délégués du droit de réservation de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département. Dans tous les cas, le nombre des représentants des bailleurs est égal à celui du total des représentants des associations visées ci-dessus.

« Cette commission reçoit, toute réclamation relative à l'absence de réponse adaptée à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle reçoit, après

requête formulée auprès du bailleur ou des bailleurs en charge de la demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de proposition.

« Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégué des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'art. L. 441-1, est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire, au sens de l'art. 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 loi visant à la mise en œuvre du droit au logement ou conformément aux dispositions prévues par le décret mentionné à l'art. L. 441-1, par la commission de médiation, il désigne le demandeur à un organisme disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Dans tous les cas, ce délai ne peut pas être supérieur à 2 mois à compter de la désignation. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficie le représentant de l'État dans le département ou le délégué de ces droits.

« Lorsque la demande n'est pas considérée comme prioritaire et après avis de la commission, le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégué des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'art. L. 441-1, désigne le demandeur à l'organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande et dont la réponse ou le défaut de réponse n'est pas justifié, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger.

« Si, toutefois, la commission considère que la réponse du bailleur en charge de la demande est justifiée, le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégué des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'art. L. 441-1, propose le demandeur à tout autre organisme disposant de logements correspondant à sa demande. Si l'organisme ne répond pas à la demande à l'issue de la prochaine réunion de la commission d'attribution prévue à l'art. L. 441-2-1, le représentant de l'État dans le département désigne le demandeur à l'organisme de son choix disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de la loger.

« L'attribution des logements correspondants s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département ou le délégué de ces droits.

« En cas de refus du délégué de procéder aux désignations, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.

« En cas de refus de l'organisme d'obtempérer à désignation, le représentant de l'État dans le département procède immédiatement à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins du demandeur sur ses droits de réservation.

« La commission de médiation établit chaque trimestre un état des avis rendus et le transmet au comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.

« Une fois par an, la commission de médiation adresse au comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, au représentant de l'État dans le département et, le cas échéant, au délégué des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'art. L. 441-1, un rapport public d'activité faisant le bilan de son action et des suites qui lui ont été

réservées. Ce rapport est tenu à la disposition du public par le représentant de l'État dans le département.

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

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 271 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le premier alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation :

Dans chaque département est créée auprès du représentant de l'État dans le département une commission de médiation présidée par ce représentant et composée à parts égales, d'une part, de représentants du département et des EPCI qui ont conclu une convention prévue à l'article L. 305-2-1, d'autre part, de représentants des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant dans le département et, enfin, de représentants des organismes bailleurs concernés.

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Cet amendement est le premier d'une série qui vise à réécrire le paragraphe VII de l'article 9 afin de modifier à la fois l'organisation et le fonctionnement des commissions de médiation.

L'amendement n° 271 rectifié tend à modifier l'organisation des commissions.

D'abord, il prévoit que la présidence des commissions est attribuée au représentant de l'État.

La rédaction actuelle risque d'induire une confusion entre médiation et judiciarisation. L'objet de ces commissions est de vérifier qu'un demandeur n'a pas subi un traitement inéquitable, et de faire des recommandations afin qu'il bénéficie d'un traitement approprié.

La commission appréciera de façon pragmatique et en fonction de l'expérience les raisons d'un ménage à voir sa demande satisfaite par rapport à telle autre.

C'est la raison pour laquelle nous proposons que l'on s'en tienne au droit actuellement en vigueur, c'est-à-dire à la présidence des commissions par les préfets.

Par ailleurs, le présent amendement vise à modifier la composition des commissions en privilégiant l'égalité de représentation.

Dans le projet de loi, rien n'indique dans quelle proportion doivent être composées les commissions entre les représentants du département, les représentants des bailleurs, les représentants des associations de locataires et les représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

C'est pourquoi cet amendement prévoit une représentation égale entre trois collèges : les représentants du département et des EPCI, les représentants des associations de locataires et les associations agréées, les représentants des bailleurs sociaux. Les commissions doivent donc respecter un équilibre entre ces trois collèges.

Enfin, cet amendement intègre les représentants d'EPCI, ce que ne prévoit pas la rédaction actuelle.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 168, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le premier alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation :

Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée composée de représentants du département, de représentants des maires, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département. La commission élit son président en son sein.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 476, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

une personnalité qualifiée désignée par le président du tribunal de grande instance

par les mots :

le représentant de l'État dans le département

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Il nous semble que c'est l'État, et non l'institution judiciaire, qui est responsable du droit au logement, surtout s'agissant d'un texte portant engagement national pour le logement.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 73 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 355 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade et Gillot.

Tous deux sont ainsi rédigés :

Dans le premier alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

président du tribunal de grande instance

par les mots :

représentant de l'État dans le département

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 73.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Après réflexion, la commission a jugé qu'il n'était pas souhaitable de donner un caractère précontentieux aux commissions de médiation instituées par le projet de loi.

En effet, il ne semble pas opportun de faire intervenir la juridiction judiciaire, de près ou de loin, dans les procédures d'attribution des logements locatifs sociaux.

Or la désignation du président de la commission de médiation par le président du tribunal de grande instance risquerait de s'avérer source de nombreuses confusions. En conséquence, l'amendement n° 73 vise à ce que le président de la commission de médiation soit une personnalité qualifiée désignée par le préfet.

**M. Jean Desessard.** Je crois que je suis d'accord avec vous !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 355.

**M. Daniel Raoul.** Je me bornerai à ajouter qu'il n'est guère opportun d'attribuer une nouvelle compétence à la justice, alors que l'on s'accorde à la dire complètement débordée.

En tout état de cause, je pense qu'il pourrait y avoir conflit de compétences si un magistrat ayant désigné le président de la commission de médiation était ensuite amené à juger un contentieux relatif à une décision de cette dernière.

**Mme la présidente.** Les trois amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 74 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 137 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 356 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Dans le premier alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

de représentants du département,

insérer les mots :

de représentants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1,

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 74.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement tend à prévoir la présence, au sein des commissions de médiation, de représentants des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif. Comme nous l'avons déjà dit, nous entendons donner aux élus la place qui leur revient.

Tel est l'objet de cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 137.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Nous avons la même volonté que la commission des affaires économiques.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 356.

**M. Daniel Raoul.** MM. les rapporteurs ont été suffisamment brillants en défendant leurs amendements : je m'incline devant eux. (*Rires sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Jean Desessard.** N'en faites quand même pas trop !

**Mme la présidente.** Du fait du retrait des amendements n° 99 et 444 rectifié, nous pouvons scinder la discussion commune des vingt et un amendements que j'avais annoncée.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements qui viennent d'être présentés ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En ce qui concerne l'amendement n° 271 rectifié, un grand nombre de vos observations, madame Payet, sont reprises dans les amendements de la commission, puisque cette dernière propose, d'une part, que le président de la commission de médiation soit désigné par le préfet, et, d'autre part, que les EPCI soient représentés au sein de cette instance.

Toutefois, nous avons sur ce point une légère divergence d'appréciation, puisque nous souhaitons, pour notre part, que tous les EPCI compétents en matière d'habitat puissent être représentés à la commission de médiation. Nous élargissons donc la composition de cette commission au profit des élus.

C'est pourquoi je vous demande, madame Payet, de bien vouloir retirer votre amendement. Ce serait d'ailleurs la conséquence logique des différents retraits auxquels vous avez déjà bien voulu consentir jusqu'à présent.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n° 271 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 271 rectifié est retiré.

Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En ce qui concerne l'amendement n° 476, faire présider la commission de médiation par le préfet ne nous semble pas, je le redis, une bonne solution. Le préfet a déjà beaucoup à faire, et il nous paraît nettement préférable que ce soit une personnalité qualifiée désignée par lui qui assume la présidence de la commission de médiation.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet un avis favorable sur les amendements identiques n° 73 et 355, d'une part, et n° 74, 137 et 356, d'autre part.

S'agissant de l'amendement de M. Desessard, je partage l'avis de la commission. Faire présider la commission de médiation par le préfet rendrait la situation de ce dernier presque intenable, puisqu'il est amené à prendre sa décision sur avis, précisément, de ladite commission. Je vois bien l'intérêt d'affirmer le pouvoir du préfet, mais, en l'occurrence, adopter une telle disposition reviendrait plutôt à le dépouiller.

Par conséquent, je demande le retrait de l'amendement n° 476.

**Mme la présidente.** Monsieur Desessard, l'amendement n° 476 est-il maintenu ?

**M. Jean Desessard.** Je ne comprends pas. En effet, mon amendement me semble tout à fait similaire aux amendements n° 73 et 355. Par conséquent, pourquoi n'oppose-t-on pas à ces derniers les mêmes objections ?

M. le ministre, emporté par son élan et sa volonté de faire court, a exprimé sur mon amendement le même avis que M. Braye. Il ne faudrait tout de même pas en arriver à négliger de lire les amendements en voulant faire trop court !

Peut-être ai-je mal compris les explications qui m'ont été données, mais les différents amendements restant en discussion commune me semblent avoir le même objet. Comme c'est le mien qui sera mis aux voix le premier, M. Braye ne manquera pas de le voter. J'en serai très heureux ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Votre amendement est différent des amendements n<sup>os</sup> 73 et 355, monsieur Desessard. En effet, vous proposez que la commission de médiation soit présidée par le préfet en personne, lequel doit ensuite prendre sa décision sur avis de cette même commission, comme l'a expliqué M. le ministre.

Pour notre part, nous proposons que la commission de médiation soit présidée par une personnalité qualifiée désignée par le préfet, afin d'éviter que ce dernier ne soit, en quelque sorte, juge et partie.

Nos propositions sont donc bien distinctes. J'espère que les choses sont maintenant suffisamment claires.

**Mme la présidente.** Quelle est maintenant votre décision, monsieur Desessard ?

**M. Jean Desessard.** Je retire mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 476 est retiré.

La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur les amendements identiques n<sup>os</sup> 73 et 355.

**M. Philippe Dallier.** Je voudrais attirer à nouveau l'attention sur le cas des demandeurs d'un logement social habitant une commune qui n'est pas membre d'un EPCI.

Je reprendrai l'exemple de la Seine-Saint-Denis, où l'on ne compte qu'une seule structure de ce type, regroupant seulement six ou sept des quarante communes du département.

À l'échéance des délais prescrits, une personne ayant déposé une demande de logement social pourra donc saisir la commission de médiation, où seront représentés, notamment, l'unique EPCI de Seine-Saint-Denis et les organismes bailleurs, mais non la commune qui aura instruit la demande. Comment le cas de cette personne pourra-t-il être étudié dans de telles conditions ? Si la commission de médiation décide d'imposer aux bailleurs de reloger la personne dans un délai donné et si cette dernière entend demeurer dans la commune où elle avait initialement déposé sa demande, comment les bailleurs vont-ils procéder ? Une telle situation risque d'être mal ressentie sur le terrain.

Tout cela me semble manquer de clarté, et j'aimerais donc que l'on précise un peu comment fonctionnera le dispositif. Vous partez, mes chers collègues, du principe que 88 % des communes de France sont membres d'un EPCI, mais tel n'est pas le cas d'un très grand nombre de communes de la première couronne parisienne, et il vaudrait peut-être donc mieux considérer le pourcentage de la population française concerné par de telles structures. Il sera, à mon avis, difficile d'expliquer la pertinence de toute cette mécanique.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 73 et 355.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 74, 137 et 356.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 439 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Dans le deuxième alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

Cette commission  
insérer les mots :

dont les moyens en secrétariat et les moyens nécessaires à la réalisation d'enquêtes sociales sont assurés par les services du représentant de l'État dans le département,

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Cet amendement a un double objet : d'une part, prévoir des enquêtes sociales lorsque la commission de médiation reçoit une réclamation pour absence de réponse ; d'autre part, confier aux services de la préfecture le soin d'assumer le secrétariat de la commission de médiation et de fournir les moyens de réaliser lesdites enquêtes.

Le principal point faible du dispositif tient au fait que, bien souvent, les commissions de médiation n'ont pas été créées, ou que, l'ayant été « sur le papier », elles n'ont jamais été réunies, parce que les moyens semblent avoir manqué aux préfets pour en assurer le fonctionnement.

Malheureusement, le projet de loi n'y pourvoit toujours pas, mais il nous semble important de préciser, par cohérence avec notre amendement précédent, qui tendait à confier au préfet la présidence de la commission de médiation, qu'il revient aux services de la préfecture d'assurer le secrétariat de celle-ci.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ma chère collègue, il me semble que, dans la pratique, les commissions de médiation fonctionnent déjà grâce aux services des préfectures, puisqu'elles sont instituées auprès des préfets.

Je pense donc que M. le ministre nous confirmera que les précisions que vous souhaitez inscrire dans la loi ne sont pas indispensables. Ces dispositions sont d'ailleurs davantage d'ordre réglementaire que d'ordre législatif.

Je vous demande par conséquent de bien vouloir retirer cet amendement, madame Payet.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Cela étant, la question soulevée est pertinente, dans la mesure où le dispositif tend à confier aux commissions de médiation des pouvoirs beaucoup plus étendus que par le passé. Dans cette perspective, ces commissions feront appel à des compétences diverses, qui pourront être apportées par des instances départementales, qu'il s'agisse des caisses d'allocations familiales, des collectivités territoriales ou des services déconcentrés de l'État.

En conclusion, je propose que cette question soit étudiée au cours de la navette.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n<sup>o</sup> 439 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, madame la présidente, je le retire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 439 rectifié est retiré.

L'amendement n° 138, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Après le deuxième alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La commission peut également être saisie de demandes de logement émanant de personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée. Ces demandes sont examinées dans un délai d'un mois suivant leur réception. »

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Le projet de loi tend à permettre au préfet d'attribuer, après avis de la commission de médiation, des logements sociaux à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ou mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

Ces personnes bénéficieraient ainsi d'une priorité absolue par rapport à tous les autres demandeurs de logement. Surtout, le préfet pourrait imposer à un bailleur social de leur attribuer un logement, alors que les modalités actuelles de gestion du contingent préfectoral ne lui permettent que de proposer des demandeurs aux bailleurs, qui peuvent lui opposer un refus motivé.

Ce dispositif dérogatoire constitue la traduction d'un engagement pris par le Premier ministre le 1<sup>er</sup> septembre 2005. Il me semble que nous pouvons en approuver la philosophie. En effet, les situations d'urgence doivent pouvoir être réglées avec la célérité qui s'impose, en passant outre à la mauvaise volonté d'un bailleur social.

À titre d'exemple, un chômeur de longue durée auquel un emploi serait proposé dans une autre commune que celle où il réside ne doit pas être contraint d'y renoncer parce qu'il ne parviendrait pas à trouver un logement suffisamment proche de son lieu de travail.

L'amendement qui vous est maintenant soumis, mes chers collègues, a toutefois pour objet de modifier le dispositif présenté, afin de confier à la commission de médiation, où sont représentés, auprès du préfet, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux et les associations compétentes, le soin d'apprécier le bien-fondé de ces demandes. Elle disposerait d'un délai d'un mois pour se prononcer.

Permettre au préfet d'imposer le logement de personnes qu'il jugerait prioritaires après avoir simplement recueilli l'avis de la commission de médiation reviendrait en effet à remettre en cause l'équilibre des règles régissant les attributions de logements sociaux, qui sont fondées sur la concertation entre tous les acteurs du logement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** M. le rapporteur pour avis de la commission des lois a manifestement trouvé, par cet amendement, une voie médiane entre la position du Gouvernement et celle de la commission des affaires économiques.

Il a fait part de sa préoccupation s'agissant du logement des personnes mal logées retrouvant un emploi après une période de chômage de longue durée. Toutefois, nous partageons une même volonté de supprimer la procédure « coupe-file ».

En tout état de cause, je demande à M. Jarlier de bien vouloir retirer son amendement, qui me semble largement satisfait par nos propositions.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

**Mme la présidente.** Monsieur Jarlier, l'amendement n° 138 est-il maintenu ?

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Je voudrais faire remarquer à M. le ministre et à M. le rapporteur que notre amendement est proche de la philosophie ayant inspiré la rédaction initiale du texte, mais qu'il vise à donner un pouvoir supplémentaire à la commission de médiation.

Il tend à mieux associer les élus aux décisions qui pourraient ensuite être prises par le préfet. Il présente, en outre, un autre avantage, celui de fixer un délai pour l'attribution d'un logement d'urgence.

Cela étant, j'ai bien entendu les arguments de M. le rapporteur et je reconnais que, grâce à l'adoption de l'amendement n° 67 de la commission des affaires économiques, les chômeurs de longue durée mal logés ayant retrouvé une activité seront dorénavant considérés comme un public prioritaire.

Dans ces conditions, je vais évidemment me ranger à l'avis de M. le rapporteur. Lors de la deuxième lecture, nous devons néanmoins encore nous pencher, à mon sens, sur la question du « coupe-file », c'est-à-dire que, en cas de véritable urgence, un délai doit pouvoir être fixé, qui ne soit pas forcément le même que celui qui est considéré comme anormalement long s'agissant des commissions d'attribution.

J'espère donc que, à l'occasion de la deuxième lecture, nous pourrions régler ce problème, qui me semble d'une importance majeure et qui n'est pas tout à fait réglé par l'amendement de la commission des affaires économiques.

Cette remarque étant faite, je retire bien entendu mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 138 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 169, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

Supprimer le troisième alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 440 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégué des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1,

est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut, après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des logements des différents bailleurs, au regard des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord collectif, désigner le demandeur à un organisme disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Cette décision du représentant de l'État est motivée et précise les moyens d'accompagnement éventuellement nécessaires à la mise en œuvre de cette désignation. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégataire de ces droits.

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Cet amendement vise à modifier le troisième alinéa du paragraphe VII de l'article 9, afin de préciser la procédure en vertu de laquelle le préfet pourra imposer au bailleur social un demandeur de logement qu'il considère comme prioritaire.

Tout d'abord, notre amendement tend à préciser que la décision du préfet devra tenir compte de différents avis et éléments d'information.

À cet égard, il est souhaitable que, avant toute décision, le préfet consulte le maire de la commune concernée. Ce dernier pourra ainsi apprécier l'opportunité de la décision du préfet au vu des caractéristiques de sa commune et des quartiers de celle-ci. Il pourra notamment donner son avis sur les chances d'intégration de la famille et sur le respect de la mixité sociale du quartier, voire de l'immeuble concerné.

Ensuite, cet amendement a pour objet de préciser que le préfet tiendra compte des capacités d'accueil des logements, de l'affectation sociale des logements des différents bailleurs et des objectifs de mixité fixés dans l'accord collectif, avant d'obliger un bailleur social à loger un demandeur prioritaire.

En effet, aucun cadre n'est prévu, et le choix du bailleur peut être fait sans tenir compte de sa « performance sociale », au regard notamment des accords collectifs visés au même article. Il y a là un risque d'injustice, et surtout de spécialisation des bailleurs.

Cet aspect est essentiel, dans la mesure où le texte, dans la rédaction présentée par le Gouvernement, fait peser un grave risque de « ghettoïsation » d'immeubles, s'il n'y a pas d'obligation, pour le préfet, de se référer auxdits documents et de respecter un objectif de mixité sociale.

L'impératif de mixité sociale est à nos yeux essentiel. Il s'agit à la fois de répartir les ménages en difficulté en leur donnant les meilleures chances d'insertion et d'éviter que l'équilibre économique d'un organisme ne soit mis en péril du fait de sa spécialisation sociale, tandis que d'autres verraient l'accès à leur patrimoine réservé aux classes moyennes.

L'intérêt des accords collectifs, départementaux et intercommunaux, est de permettre l'accueil des populations démunies en évitant cet écueil, voire en rééquilibrant les situations. Or la réforme envisagée peut mettre à mal ces efforts.

Enfin, le préfet devra également motiver sa décision et préciser, en présentant sa demande, les moyens éventuellement nécessaires pour assurer un accompagnement social.

En effet, cette procédure concerne les personnes les plus défavorisées, et un accompagnement social peut donc s'avérer, dans de nombreux cas, opportun et justifié.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame Payet, la rédaction initiale du paragraphe VII posait effectivement un certain nombre de problèmes. Mais nous sommes parvenus à un compromis avec le Gouvernement, et la commission vous demande donc, dans un souci de cohérence, de bien vouloir retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement partage cet avis.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, madame la présidente. Je le retire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 440 rectifié est retiré.

Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers amendements sont identiques.

L'amendement n° 139 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 357 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer les quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième alinéas du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 139.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Il s'agit d'un amendement de coordination que je retire au bénéfice de l'amendement n° 76 rectifié.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 139 est retiré.

La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 357.

**M. Thierry Repentin.** L'allongement de la liste des publics prioritaires a pour conséquence immédiate de rendre *de facto* moins prioritaires les populations qui l'étaient jusqu'alors.

La vraie difficulté réside pour nous dans une production de logements sociaux insuffisante au regard des besoins exprimés.

Par ailleurs, rendre prioritaire une personne détentrice d'un emploi au détriment d'une personne sans activité professionnelle prend l'exact contre-pied du fondement même du parc des logements sociaux.

Que ceux de nos collègues qui ont rendu prioritaires les personnes qui avaient une activité professionnelle par rapport à celles qui s'étaient quelque peu « égarées » se rassurent : ils ne vont pas essuyer de refus de la part des organismes de



logement sociaux. En effet, chacun comprendra aisément que les bailleurs ont tout intérêt à avoir pour locataire un salarié plutôt qu'une personne accompagnée au quotidien par la solidarité nationale.

Cet amendement correspond donc à une prime à l'emploi, qui se comprend dans la philosophie de l'actuel gouvernement, mais à laquelle nous sommes totalement opposés.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 76 rectifié *bis*, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Supprimer les quatrième et cinquième alinéas du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

II. – Au sixième alinéa du même texte, remplacer les mots :

d'obtempérer à la mise en demeure

par les mots :

de loger le demandeur

et les mots :

du demandeur

par les mots :

de celui-ci

III. – Au septième alinéa, remplacer les mots :

la mise en demeure

par les mots :

la désignation

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement permet de supprimer ce que nous avons appelé la procédure « coupe-file » que le projet de loi propose d'instaurer au bénéfice du préfet pour le logement des personnes hébergées temporairement et des personnes ayant retrouvé un emploi après une période de chômage de longue durée.

Nous avons en effet adopté, comme M. Repentin vient de le rappeler, avant le paragraphe I de l'article 9, un amendement intégrant dans la liste des personnes prioritaires les personnes mal logées ayant retrouvé un emploi après une période de chômage de longue durée. J'insiste fortement sur ce point, car cette mesure concerne des personnes ayant rencontré de véritables difficultés et ne se trouvant toujours pas, bien qu'ayant un emploi, intégrées sur le long terme, comme nous le souhaiterions, dans le marché du travail. Il est donc parfois primordial pour elles de retrouver un logement stable.

Pour en revenir à la procédure « coupe-file » proprement dite, la commission reste persuadée qu'il n'est pas opportun de déroger au circuit classique d'attribution de logements locatifs sociaux. Par cet amendement, elle prévoit donc que la commission de médiation pourra saisir le préfet de tout cas de ménage n'ayant pas reçu de proposition de logement dans un délai anormalement long. Le préfet aura alors tous les pouvoirs nécessaires pour attribuer un logement correspondant aux besoins du demandeur.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 441 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le quatrième alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Après avis de la commission et du maire de la commune concernée, le représentant de l'État dans

le département peut, en tenant compte des capacités d'accueil des défavorisés et de l'occupation sociale des logements de différents bailleurs, au regard des objectifs de mixité sociale tels qu'ils figurent dans l'accord collectif, mettre en demeure un organisme bailleur de logements sociaux ou privés conventionnés de loger, dans un délai qu'il détermine, un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée. Cette décision de mise en demeure est motivée et précise les moyens d'accompagnement éventuellement nécessaires à la mise en œuvre de cette mise en demeure.

L'amendement n° 442 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Avant le dernier alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Il peut être pourvu au logement du demandeur visé aux troisième et quatrième alinéas du présent article par la mise à disposition d'un relogement dans une résidence sociale, un logement-foyer ou un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, ainsi que par la mise à disposition d'un logement conventionné, social ou privé, correspondant aux caractéristiques du ménage au regard des plafonds de loyer et de ressources.

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Cet amendement prévoit que, pour toute mise en demeure adressée à un organisme bailleur de loger un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, le préfet doit consulter la commission de médiation et le maire de la commune concernée.

Il doit également tenir compte des capacités d'accueil des personnes défavorisées et de l'occupation sociale des logements de différents bailleurs, au regard des objectifs de mixité sociale.

Il s'agit d'entourer cette nouvelle procédure d'attribution forcée d'un maximum de garanties.

Par ailleurs, l'amendement n° 442 rectifié prévoit que ces dispositions s'appliqueront tant aux logements aidés du secteur HLM qu'aux logements du secteur privé.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** S'agissant de l'amendement n° 357 qui était identique à l'amendement de la commission, avant la rectification de ce dernier, la commission ne peut qu'inviter son auteur à le retirer ou à le modifier dans les mêmes termes que l'amendement n° 76 rectifié *bis*.

Je suggère à mes collègues du groupe socialiste de ne pas se dissocier de la position de la commission : j'ai bien entendu leurs réserves sur l'allongement de la liste des personnes prioritaires. Toutefois, je tenais à souligner que l'amendement n° 76 rectifié *bis* supprime la procédure « coupe-file » et donne plus de poids aux avis de la commission de médiation.

Pour ce qui est de l'amendement n° 441 rectifié, même si le système que vous envisagez, madame Payet, est plus acceptable à mon sens que la procédure « coupe-file » du projet de loi initial, il reste, comme vous l'aurez compris, contraire à la position de la commission, qui souhaite

supprimer ces dispositions. En cela, la solution que nous proposons va sans doute plus loin et peut vous paraître plus satisfaisante que celle que vous aviez vous-même prévue. Par cohérence, je vous demanderai, madame, de bien vouloir retirer votre amendement, faute de quoi la commission sera contrainte d'émettre un avis défavorable.

Pour l'amendement n° 442 rectifié, il en ira de même. Toujours dans la même logique, je considère cet amendement contraire à la volonté de la commission de supprimer la procédure « coupe-file ». J'ai surtout quelque difficulté à voir comment concilier le droit du préfet d'imposer un locataire et la liberté pour le propriétaire d'un logement privé, tout conventionné qu'il soit, de choisir son locataire. Il y a là manifestement deux libertés qui s'opposent.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** S'agissant de l'amendement n° 357, le Gouvernement, à l'instar de la commission, en demande le retrait, faute de quoi il émettra un avis défavorable.

Il s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée sur l'amendement n° 76 rectifié *bis* et il demande le retrait des amendements n°s 441 rectifié et 442 rectifié auxquels il sera défavorable si sa demande n'est pas satisfaite.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 357.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 76 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n°s 441 rectifié et 442 rectifié n'ont plus d'objet.

L'amendement n° 149, présenté par Mme Létard, au nom de la commission des affaires sociales, est ainsi libellé :

Après le huitième alinéa du texte proposé par le VII de cet article pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les impayés de loyers des logements attribués par le représentant de l'État dans le département ou par son délégataire sont respectivement à la charge de l'État ou de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque cette décision d'attribution fait suite à un refus de l'organisme bailleur d'obtempérer.

La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Cet amendement vise à confier respectivement à l'État ou à l'EPCI la charge financière des impayés de loyers pour les logements qu'ils ont attribués sur leurs droits de réservation malgré le refus motivé de l'organisme bailleur d'obtempérer. Cela permettra ainsi de limiter le recours aux aides des fonds de solidarité pour le logement désormais placés sous la responsabilité des départements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme vous le savez, madame le rapporteur pour avis, cet amendement me pose un grave problème. En effet, il m'apparaît très compliqué d'imposer à l'État ou aux EPCI la prise en charge des impayés de loyers. Un tel système, outre qu'il serait assez largement déresponsabilisant, m'apparaît surtout contraire à l'esprit des dispositions que nous avons votées dans la loi de programmation pour la cohésion sociale, sur le maintien

dans les lieux en cas d'impayés dès lors que le locataire conclut un protocole d'apurement des dettes. En conséquence, la commission demande le retrait de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** La responsabilité de l'État consiste à améliorer dans le cadre du plan de cohésion sociale la reprise de l'APL, aussitôt qu'une convention a été signée, ce qui représente un effort considérable sachant que ces cas se comptent par dizaines de milliers. Je vous rappelle qu'auparavant l'APL était suspendue et qu'il fallait prévoir un délai de six mois avant sa reprise.

Par ailleurs, la responsabilité de l'État est aussi de financer lorsqu'une mesure d'expulsion est exécutée par un autre que lui.

Pour le reste, je ne vois pas comment l'État pourrait être directement impliqué.

Je demande donc le retrait de l'amendement. S'il n'en allait pas ainsi, j'émettrais un avis défavorable et j'opposerais, de surcroît, l'article 40.

**Mme la présidente.** Madame le rapporteur pour avis, l'amendement est-il maintenu ?

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Au vu des trois hypothèses qu'envisage M. le ministre, je crois comprendre que cet amendement est plutôt condamné ! *(Sourires.)*

Je voulais simplement rappeler l'esprit de cet amendement. Il visait à éviter, les familles relogées se trouvant souvent dans des situations de précarité qui génèrent des risques d'impayés, que le FSL ne voie sa charge augmenter.

Par ailleurs, comme vous l'avez vous-même souligné, monsieur le ministre, les préfets sont conduits, lorsqu'ils refusent une expulsion, à payer pour suppléer la défaillance de la famille. C'est dans cet esprit que la commission des affaires sociales avait soumis cette proposition.

Cela étant, compte tenu des objections qui m'ont été opposées,...

**M. Jean Desessard...** et de la matraque ! *(Rires.)*

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis...** je retire l'amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 149 est retiré.

L'amendement n° 209, présenté par M. Pozzo di Borgo et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le VIII de cet article pour l'article L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Le Préfet, représentant de l'État dans le département, informe dans un rapport annuel, en assemblée plénière, le Conseil Général des attributions de logements locatifs sociaux dans l'année écoulée. Il relate, notamment, le nombre et les conditions de ses mises en demeure aux organismes HLM après avis de la commission de médiation »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Cet amendement consacre le rôle du conseil général et sa place indiscutable dans le paysage du logement social.

Les informations données par le préfet à l'assemblée départementale sur les attributions de logements locatifs sociaux dans l'année écoulée sont un effet, dans l'esprit de la décentralisation, un gage de l'activité des conseils généraux en faveur des plus démunis.

L'attribution d'un logement social est la condition première de la lutte contre la précarité. Les conditions d'une information transparente entre l'assemblée départementale et le préfet permettent une meilleure approche des problèmes des personnes en difficulté et une meilleure définition des réponses générales à donner.

Une nouvelle procédure est mise en place : commission départementale de médiation, mise en demeure par le préfet auprès des organismes d'HLM. Il est indispensable de connaître, dans la clarté et la transparence, le rôle de chacun et les effets de ces nouvelles dispositions. Le rapport annuel du préfet devant le conseil général en sera le garant.

C'est le sens de cet amendement que je vous demande, mes chers collègues, d'adopter.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement procède de la même logique de suppression de la procédure « coupe-file ».

C'est la raison pour laquelle je demande à Mme Payet de bien vouloir le retirer, faute de quoi la commission émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Même avis.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 209 est retiré.

L'amendement n° 77, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

IX. – Au deuxième alinéa de l'article L. 3444-6 du code général des collectivités territoriales, les mots : « au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

X. – Les articles 62 et 63 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont abrogés.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est un amendement de coordination, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 77.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 195 rectifié, présenté par MM. Seillier, Mouly et de Montesquiou, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une

phrase ainsi rédigée : « Il fixe, après avis du Conseil national de l'habitat, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation mentionnée à l'art. L. 441-2-3. ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 474, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voinet, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Il peut être créé à l'initiative des établissements publics de coopération intercommunale délégués un groupement d'intérêt public constitué de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale, des communes membres, des organismes bailleurs sociaux ayant un patrimoine dans le périmètre concerné ayant pour objet :

– le recensement et la constitution d'un fichier centralisé des demandes de logements et notamment des demandeurs relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

– l'attribution du numéro unique ;

– la gestion des réservations relevant des contingents communaux, communautaires et préfectoraux et notamment la désignation des candidats selon les critères définis par le conseil d'administration du groupement d'intérêt public dans le respect des objectifs définis par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et les accords collectifs ;

– la mise en œuvre des plans de relogement prévus dans les conventions de rénovation urbaine.

Un décret précisera les modalités de fonctionnement des groupements d'intérêt public et notamment la composition du conseil d'administration qui devra comprendre des représentants des comités interprofessionnels du logement ayant des réservations sur le territoire concerné, des associations représentatives des locataires et des mal logés et des associations d'insertion par le logement, ainsi que les modalités de détachement des fonctionnaires d'État et territoriaux mis à la disposition des groupements d'intérêt public pour leur fonctionnement.

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Mes chers collègues, dans un souci de brièveté, je ne vous présenterai qu'une partie de l'argumentaire que nous avons préparé.

Cet amendement vise à créer un guichet unique pour l'attribution des logements sociaux, garantie d'un meilleur suivi des demandes et d'une limitation des risques d'arbitraire ou d'inégalité de traitement.

Ce guichet unique, qui prendrait la forme d'un groupement d'intérêt public, permettrait d'harmoniser les priorités entre contingents communaux, communautaires et préfectoraux.

Dans la perspective d'un droit au logement opposable – ou effectif, si vous préférez ce mot plus doux –, il est nécessaire d'établir des priorités claires entre demandeurs et de savoir depuis combien de temps les demandes de logement ne sont pas satisfaites. C'est à ces conditions que des procédures judiciaires peuvent être entreprises.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je remercie notre collègue Jean Desessard d'avoir présenté rapidement son amendement.

Je serai tout aussi concis : par pitié, ne compliquons pas le dispositif ! Je demande donc le retrait de cet amendement, auquel la commission a donné un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je suis, en général, assez favorable aux guichets uniques pour les services de l'État. Nous l'avons fait avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'ANRU, et nous allons le faire dans le domaine de la cohésion sociale. Mais là, très franchement, laissons chacun dans le cadre de ses responsabilités !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Je suis heureux d'entendre que M. le ministre est, d'une manière générale – même s'il ne l'est pas en la circonstance –, favorable aux guichets uniques, car ceux-ci permettent un suivi.

Dans le cas précis, pouvez-vous nous préciser, monsieur le ministre, dans quelles conditions la transparence pourra être établie ? Au-delà des priorités dégagées en matière d'attribution de logements, nous devons tout de même avoir accès à un tableau de bord, notamment en ce qui concerne les temps d'attente !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** C'est la commission départementale de médiation qui en sera chargée.

**M. Jean Desessard.** A-t-elle obligation de rendre publics les temps d'attente ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Nous étudierons ce point dans le cadre de la navette. Cela fait en tout cas partie de ses objectifs.

**Mme la présidente.** Monsieur Desessard, l'amendement n° 474 est-il maintenu ?

**M. Jean Desessard.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 474.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 9, modifié.

*(L'article 9 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à quinze heures quinze.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à treize heures cinq, est reprise à quinze heures quinze.)*

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement.

Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'examen d'amendements tendant à insérer des articles additionnels après l'article 9.

#### Articles additionnels après l'article 9

**Mme la présidente.** L'amendement n° 303 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

Après la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Après information du représentant de l'État dans le département, le délégataire peut moduler la part des crédits prévus dans l'échéancier prévisionnel sans que cela affecte l'économie générale du programme local de l'habitat et la réalisation des objectifs fixés dans la convention. »

L'amendement n° 304 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

Après la deuxième phrase du quatrième alinéa de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Après information du représentant de l'État dans le département, le département peut moduler la part des crédits prévus dans l'échéancier prévisionnel sans que cela affecte l'économie générale du programme local de l'habitat et la réalisation des objectifs fixés dans la convention. »

La parole est à M. Claude Biwer, pour présenter ces deux amendements.

**M. Claude Biwer.** La loi relative aux libertés et aux responsabilités locales a autorisé que, par voie de convention, l'attribution des aides à la pierre puisse être déléguée aux établissements publics de coopération intercommunale ou aux départements. En effet, la politique du logement menée est apparue trop longtemps comme excessivement centralisée dans sa mise en œuvre.

L'objectif clairement affiché par le législateur, et auquel nous souscrivons, est de mieux tenir compte de la diversité des besoins en logements sur le territoire national.

Confier aux départements et aux établissements la possibilité d'exercer dans un cadre conventionnel la responsabilité de la conduite des politiques de l'habitat, c'est, dans la mesure du possible, s'assurer d'avoir une politique du logement la plus proche possible des bassins d'habitat, tenant compte des réalités et des besoins selon les particularités des territoires.

Partageant la nécessité de rapprocher les centres de décision des citoyens, nous proposons de préciser le cadre de cette délégation : il est proposé d'autoriser les autorités délégataires à moduler librement les crédits qu'elles ont reçus au titre de cette délégation.

Bien entendu, il ne s'agit pas d'autoriser les délégataires à modifier l'économie générale de la convention.

Ce que nous souhaitons, guidés par une exigence de souplesse et d'efficacité, c'est permettre aux délégataires d'ajuster, là où c'est nécessaire, la répartition des crédits en fonction des besoins et des nécessités.

Il s'agit d'aller le plus loin possible dans la logique de la décentralisation de la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales.

Dans le souci de rendre la politique du logement la plus opérationnelle et la plus efficace possible, il nous semble important d'adopter ces deux amendements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Biwer, votre proposition apporte manifestement de la souplesse au système de délégation des aides à la pierre en permettant à l'EPCI de moduler la part de crédits prévue dans l'échéancier prévisionnel. Elle tend donc à améliorer le système.

Toutefois, je me demande si le droit issu de la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales n'apporte pas déjà une certaine souplesse au délégataire des aides à la pierre. Ne vaudrait-il pas mieux attendre de faire un premier bilan des premières délégations des aides à la pierre avant de corriger une loi qui vient juste d'être adoptée et sur laquelle nous n'avons pas encore d'évaluation ?

En tout état de cause, la commission souhaite connaître l'avis du Gouvernement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement ne voit pas d'obstruction de principe à apporter plus de souplesse à la délégation des aides à la pierre.

Pour l'instant, seize délégations ont été signées, qui permettent d'appliquer les éléments quantifiés et qualifiés du plan de cohésion sociale. Quatre-vingts autres délégations seront signées cette année, qui nous permettront d'avoir une bonne vision du dispositif.

S'il apparaissait nécessaire d'apporter des souplesses complémentaires à celles qui sont déjà prévues, nous pourrions, effectivement, envisager d'adopter une telle modification.

Dans l'attente de cette évaluation, le Gouvernement vous demande, monsieur le sénateur, de bien vouloir retirer ces deux amendements.

**Mme la présidente.** Monsieur Biwer, les amendements n<sup>os</sup> 303 rectifié et 304 rectifié sont-ils maintenus ?

**M. Claude Biwer.** Je sais que nous sommes effectivement dans une phase d'approche.

Si, comme l'a dit M. le ministre, il est possible de réexaminer le problème à l'avenir, j'accepte de retirer ces amendements.

**Mme la présidente.** Les amendements n<sup>os</sup> 303 rectifié et 304 rectifié sont retirés.

L'amendement n<sup>o</sup> 314 rectifié *bis*, présenté par M. Biwer et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

I. – Dans le premier alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation après le mot : « intercommunale » sont insérés les mots : « et les communes ».

II. – Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « communautés de communes » sont insérés les mots : « les communes qui en font la demande ».

III. – Dans l'avant-dernier alinéa de l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « ou » sont insérés les mots : « une commune

ou » et après les mots : « son président » sont insérés les mots : « ou le maire ».

IV. – Dans le troisième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « intercommunale » sont insérés les mots : « ou la commune ».

V. – Dans le quatrième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « intercommunale » sont insérés les mots : « ou le maire ».

VI. – Dans le septième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation après le mot : « intercommunale » sont insérés les mots : « ou le maire ».

VII. – Dans le deuxième alinéa de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « intercommunale » sont insérés les mots : « ou des communes ».

VIII. – Dans le dernier alinéa de l'article 303-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « intercommunale » sont insérés les mots : « ou une commune ».

L'amendement n<sup>o</sup> 322 rectifié, présenté par M. Biwer et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « établissement public de coopération intercommunale » sont insérés les mots : « une commune qui en fait la demande ».

La parole est à M. Claude Biwer, pour présenter ces deux amendements.

**M. Claude Biwer.** L'amendement n<sup>o</sup> 314 rectifié *bis* vise à compléter le dispositif de la délégation des aides à la pierre.

Il tend à offrir cette même possibilité aux communes qui souhaitent s'engager résolument en faveur du logement social.

Bien entendu, ces dernières seront tenues, comme les départements et les EPCI, à la conclusion d'une convention avec l'État telle que définie à l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit que celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides et procéder à leur notification aux bénéficiaires.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Biwer, je vous ferai la même réponse que précédemment : cette question a été longuement discutée lors de l'examen du projet de loi relatif aux libertés et aux responsabilités locales, et les intenses négociations qui ont alors eu lieu ont permis à tous les EPCI, quelle que soit leur population – ce qui n'était pas le cas initialement –, et aux départements de devenir délégataires des aides à la pierre.

Un choix a été fait lors de la discussion de ce projet de loi, et il a été estimé qu'il fallait atteindre, pour prétendre à une délégation, une certaine dimension de territoire correspondant à un bassin d'habitat.

Se pose alors le problème des communes très importantes. C'est peut-être sur elles que vous souhaitez attirer notre attention, monsieur Biwer !

Nous devons, certes, nous pencher sur ces questions à un moment donné, mais nous ne pouvons tirer aucun bilan pour l'instant, car nous ne sommes qu'au tout début de l'existence de ces délégations, comme l'a rappelé M. le ministre.

Par ailleurs, tous les EPCI n'utilisent pas les délégations d'aide à la pierre, même s'ils sont compétents en matière d'habitat et qu'ils disposent d'une dimension optimale de bassin d'habitat.

En conséquence, le problème me semble beaucoup plus complexe et il nous faudra peut-être attendre les premiers résultats des expérimentations en cours avant de prendre une décision.

C'est la raison pour laquelle, mon cher collègue, je vous demande de bien vouloir retirer ces deux amendements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

**Mme la présidente.** Monsieur Biwer, les amendements sont-ils maintenus ?

**M. Claude Biwer.** J'accepte de retirer ces deux amendements très complémentaires.

Si je comprends bien, même motif, même punition : tant que l'on ne sait pas, on ne peut pas décider.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Non ! Ce n'est pas une punition, c'est une proposition !

**M. Claude Biwer.** Quoi qu'il en soit, il faudra réfléchir à cette question, car les grandes communes ainsi que certaines collectivités qui ne sont pas membres d'EPCI risquent d'être pénalisées avec le dispositif actuel.

Toutefois, ainsi que je vous l'ai déjà dit, ma règle est la suivante : 10 % de méfiance, et 90 % de confiance ! Je plaide pour les 90 %, et je vous suis dans ce domaine. (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Les amendements n° 314 rectifié *bis* et 322 rectifié sont retirés.

#### Article additionnel avant l'article 10

**Mme la présidente.** L'amendement n° 258, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les dispositions des articles L. 441-3 à L. 441-14 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

La parole est à M. Yves Coquelle.

**M. Yves Coquelle.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'article 10 du projet de loi tend à renforcer l'effet dissuasif donné au supplément de loyer de solidarité. Il aggrave donc les conséquences d'un dispositif que nous avons dénoncé dès son instauration.

Ce dispositif prévoit notamment que les organismes d'habitation à loyer modéré qui n'ont pas conclu de convention globale de patrimoine avec l'État devront appliquer un barème national de surloyer.

Le seuil désormais obligatoire de déclenchement du surloyer est fixé à 120 % des plafonds de ressources permettant l'accès au logement du bailleur social.

À titre d'exemple, un ménage de trois personnes locataires en Île-de-France se verrait appliquer ce surloyer de manière obligatoire à partir de 36 000 euros de revenus imposables. Les ménages à revenus moyens seront donc très vite touchés par cette mesure, qui risque de les entraîner à quitter leur logement.

C'est effectivement l'objectif visé au travers de votre proposition. En effet, dans l'exposé des motifs du projet de loi, il est clairement indiqué que « l'objectif est de libérer les logements des bailleurs sociaux dont les locataires ont des ressources [...] qui pourraient supporter les loyers du marché ou accéder à la propriété d'un logement ».

Nous nous opposons à cette mesure pour plusieurs raisons.

D'une part, il ne nous paraît pas souhaitable que de tels ménages quittent les habitations à loyer modéré, car il est primordial d'encourager la mixité sociale du logement dans les quartiers.

D'autre part, les revenus de ces ménages restent moyens et les loyers du marché risquent de constituer une charge excessive pour ces familles.

Enfin, opposer les locataires les uns aux autres et déraciner des familles attachées à leur quartier ne résoudra pas la crise du logement.

Il est de la responsabilité de l'État de mettre en œuvre les moyens nécessaires à la construction de nouveaux logements sociaux.

Pour toutes ces raisons, notre amendement vise à abroger les dispositions existantes relatives au supplément de loyer de solidarité.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mon cher collègue, vous comprendrez bien que la commission ne peut être que défavorable à un tel amendement, qui vise à supprimer le dispositif du surloyer.

Ces surloyers, naturellement, seront mis en place en respectant la mixité sociale, ce qui demeure l'objectif majeur et du Gouvernement et de la commission tout au long de l'examen de ce projet de loi.

Il n'est resté pas moins que certains ménages se verront imposés, de façon légitime, un surloyer. Même si ces cas sont peu nombreux, je pense qu'il s'agit d'un dispositif de justice sociale car, à partir du moment où la puissance publique investit de l'argent dans certains logements pour les mettre à la disposition de personnes à revenus modestes, il n'est pas normal de bénéficier de cette aide si l'on a atteint un certain niveau de revenus.

C'est la raison pour laquelle nous émettons un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission, étant précisé, monsieur le sénateur, que l'argument sur la mixité qui sous-tend votre amendement est juste.

La commission des affaires sociales présentera d'ailleurs ultérieurement, dans le cours de l'examen du texte, un amendement à ce sujet, car il est clair que le surloyer n'est pas applicable dans les zones urbaines sensibles, les ZUS, et qu'il doit être, par ailleurs, modulé dans le cadre PLH. Mais, à vrai dire, ces exceptions concernent finalement peu de personnes.

Vous savez, monsieur Coquelle, que de nombreux amendements ont été déposés afin de revenir sur le droit au maintien dans les lieux dès lors que les revenus se situent au-delà d'un certain plafond de ressources, comme dans le cadre d'un bail normal. Or il a été décidé de conserver le droit au maintien dans les lieux.

Pour autant, nous devons, dans un certain nombre de cas où les ressources ont été vraiment modifiées – à l'exception des ZUS et sous réserve de l'accord d'un PLH –, appliquer un surloyer.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Yves Coquelle, pour explication de vote.

**M. Yves Coquelle.** Permettez-moi d'insister, car cette question me paraît très importante.

Je prendrai l'exemple d'un couple dont les deux membres travaillent. Dans ce cas, ils doivent payer le surloyer ou quitter le logement, car ils ne peuvent plus accéder au logement social.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous ne visons pas l'accession, mais les gens qui sont en place !

**M. Yves Coquelle.** Si le couple n'a aucun bien, il doit se meubler et faire face à certaines dépenses !

Le mieux est l'ennemi du bien : ne pourrait-on prévoir une période, de quatre ou cinq ans par exemple, durant laquelle ils pourraient bénéficier du logement social, quitte à laisser ensuite ce logement pour accéder à la propriété lorsqu'ils pourront le faire ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Notre objectif est commun, monsieur Coquelle.

Notre souhait, effectivement, est que des personnes disposant déjà d'un certain niveau de revenus ne viennent pas occuper des logements manifestement destinés à des personnes plus modestes. Et, en cela, nous sommes très larges, car nous avons fixé un plafond de revenus relativement élevé.

Quant aux personnes dont les revenus se situent au-dessus du plafond, elles n'ont de toute façon pas accès à ces logements, et il n'est pas question pour elles d'acquitter ou non un surloyer.

Nous ne visons ici que les personnes qui occupent déjà ces logements et qui dépassent ensuite ces plafonds de revenus : elles devront naturellement chercher, par un apport supplémentaire, à se rapprocher un peu du prix du marché pour leur loyer.

Voilà pourquoi la commission a émis un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 258.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

### Article 10

La section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

I. – À l'article L. 441-3, dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent ». La deuxième phrase du premier alinéa et le quatrième alinéa sont supprimés.

II. – Le second alinéa de l'article L. 441-4 et les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 du même code sont abrogés.

III. – L'article L. 441-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-8. – Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

« – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'État ;

« – du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif. »

IV. – L'article L. 441-12 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-12. – Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire. Toutefois, lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée entre l'État et un organisme en application de l'article L. 445-1 et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des conditions particulières pour le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, ces stipulations s'appliquent pendant la durée prévue par la convention. »

V. – Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen. »

**Mme la présidente.** Je suis saisie de dix amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 424, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Le supplément de loyer de solidarité, ou SLS, consiste à demander, en contrepartie du droit au maintien dans les lieux, une contribution plus importante à ceux dont la situation s'est améliorée et, le cas échéant, à inciter au départ ceux qui peuvent payer un loyer dans les conditions du marché afin de laisser la place à un ménage plus modeste.

Le surloyer de solidarité obligatoire et la vente des HLM sont les deux « tartes à la crème » de chaque débat sur le logement. Nous voici donc sur l'un de ces deux sujets traditionnels !

Dans les faits, le supplément de loyer de solidarité est largement lié aux circonstances du marché local : différentiel entre loyers dans les HLM et loyers du marché, files d'attente, besoin de maintenir ou de renforcer la mixité. À ce titre, il doit s'intégrer dans les politiques locales de l'habitat

et pouvoir être modulé selon la commune, et même selon le quartier, et l'exclusion d'ores et déjà possible du SLS ne suffit pas à cette modulation.

Avec l'article 10, il semble que l'on s'apprête à traiter par une mesure uniforme des situations qui correspondent pour l'essentiel à l'Île-de-France, voire à Paris, faute d'avoir pris, notamment dans la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales, des dispositions appropriées à cette région. Ce faisant, nombre de ménages en province se verront stigmatisés et financièrement sanctionnés, sans que la crise du logement en Île-de-France soit pour autant résolue.

Qui sont donc ces locataires en situation de dépassement ?

Les ménages dont les revenus dépassent les plafonds de ressources n'ont pas bénéficié d'un « passe-droit » ! Ils sont entrés depuis plus ou moins longtemps dans leur logement, et ils ont vu leur situation évoluer : leur revenu a pu augmenter, ou à revenu égal ils ont changé de situation familiale.

Ainsi, sans aucune augmentation du revenu, monsieur le ministre, mes chers collègues de la majorité, un chômeur qui trouve un emploi, un couple dont l'un des conjoints décède ou une famille dont un enfant quitte le foyer fiscal sont susceptibles d'être en situation de dépasser le plafond. C'est pourquoi une certaine souplesse était jusqu'à présent admise, le surloyer n'étant obligatoire qu'à partir d'un dépassement significatif, soit 60 %, taux que le projet de loi propose de ramener à 20 %.

Contrairement à une idée répandue, les plafonds de ressources ne couvrent pas 65 % des ménages français pour toutes les catégories et dans toutes les régions de France. Ainsi, en Île-de-France, seuls 44 % des couples sans enfant ont un revenu inférieur aux plafonds de ressources. De nombreux couples se retrouveront donc très vite dans le champ du surloyer.

Le surloyer épargne les familles nombreuses, mais il touche particulièrement les jeunes ménages actifs et les personnes âgées. Ces deux catégories verront donc leur situation s'aggraver. Par exemple, un couple d'instituteurs ne pourra se maintenir en HLM, sauf à acquitter un surloyer réellement pénalisant.

Par ailleurs, 4 % des ménages dépassent de 20 % les plafonds, et seul 1 % est au-delà de 60 %, soit 20 000 ménages.

La dissuasion sera donc forte en zone peu tendue, où le différentiel entre loyers privés et loyers HLM n'est guère important, et faible dans les zones où ce différentiel est très important. L'efficacité du surloyer, tel qu'il nous est proposé, pourrait donc être inversement proportionnelle à son utilité.

De plus, en stigmatisant comme « profiteurs » les habitants qui relèvent des classes moyennes et en identifiant le logement social comme devant accueillir que les plus démunis, on ne peut que diminuer l'attachement de nos concitoyens au logement social et renforcer la défiance de nombre d'entre eux à l'encontre de la construction de HLM, ce qui ne peut que rendre plus difficile leur construction là où ils sont pourtant nécessaires.

Le dé plafonnement du total loyer plus surloyer, qui n'est pas abordé dans cet amendement, risque d'avoir des effets pervers sans répondre aux objectifs de mobilité des ménages les plus aisés, et n'est donc pas acceptable. En effet, selon le code de la construction et de l'habitation, le cumul du loyer

et du surloyer ne peut dépasser plus de 25 % des revenus d'un ménage. Monsieur le ministre, qu'envisagez-vous à ce sujet ?

Pour reprendre l'exemple du couple d'instituteurs que je citais tout à l'heure ou d'un couple formé d'un instituteur et d'un agent administratif, un pourcentage supérieur à 25 % du revenu sera très vite atteint. Le surloyer aura donc un effet insupportable, et le ménage quittera certainement son logement.

Pour un couple aisé ou très aisé, le loyer pourra être porté à un niveau proche du marché sans dépasser 25 % du revenu, et le dé plafonnement n'apportera pas d'effet dissuasif supplémentaire.

Monsieur le ministre, vous qui tenez toujours à laisser une certaine souplesse aux élus locaux dans l'application de la législation, vous nous proposez ici des dispositions qui sont immédiatement obligatoires et qui n'auront pas l'effet que vous souhaitez.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 259 rectifié, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Il est créé, sur les dépôts effectués sur les livrets d'épargne centralisés par la Caisse des dépôts, une ligne prioritaire de financement du logement locatif social.

Les prêts financés par cette ligne sont assortis d'un taux d'intérêt au plus égal au taux de rémunération des livrets d'épargne.

II. – Les taux prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

La parole est à M. Yves Coquelle.

**M. Yves Coquelle.** Comme nous l'avons rappelé à plusieurs reprises, une promotion efficace de l'offre de logements sociaux nécessite la mise en œuvre d'une politique financière attractive.

Alors que le projet de loi cherche à renforcer l'effet dissuasif du supplément de loyer de solidarité, nous sommes convaincus qu'il serait plus opportun d'encourager les investissements dans la construction et la réhabilitation de logements sociaux. Or, dans ce domaine, les taux d'intérêt des emprunts, entre 3,35 % et 3,55 %, sont relativement élevés. L'une des conséquences de cette situation est qu'une large partie de l'encours n'est pas mobilisée.

Le plan national en faveur du logement propose de les diminuer en baissant de 0,15 % la marge commerciale des organismes bancaires. Cette mesure, insuffisante au regard des enjeux en présence, nous semble largement inadaptée.

Il nous paraît donc essentiel que l'État encourage les investissements par le biais d'emprunts bonifiés. Ainsi, l'effort financier de l'État permettrait de ramener les taux d'intérêt à 2,25 %, avec l'objectif du taux zéro.

En outre, quand on sait que le montant d'un emprunt dans le cadre d'un PLUS pour une opération de construction de logements neufs peut atteindre jusqu'à 80 % du loyer facturé au locataire, on comprend l'efficacité de la mesure que nous proposons, qui permettra de baisser le prix des loyers dès l'origine.

Comme vous pouvez le constater, mes chers collègues, notre amendement permettrait de renforcer l'offre de logement social par des prêts attractifs et de garantir un véritable droit d'accès au logement par la baisse consécutive des loyers.



Pour toutes ces raisons, nous vous demandons d'adopter cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 191, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

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

...– L'article L. 441-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le préfet peut délimiter des zones dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation du paiement du supplément de loyer de solidarité dans des conditions fixées par décret. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 287 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Au début du II de cet article, supprimer les mots :

Le second alinéa de l'article L. 441-4 et

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** Cet amendement vise à maintenir le plafonnement du supplément de loyer de solidarité à 25 % du revenu. En effet, sa suppression envisagée dans le présent article risque principalement de pénaliser les ménages dont les revenus sont les moins élevés parmi ceux qui dépassent les plafonds de ressources.

D'une manière générale, nous avons quelques inquiétudes avec ce nouveau dispositif.

Si nous ne nous sommes pas opposés à son renforcement afin de permettre une meilleure mobilité dans les logements locatifs sociaux, la réforme proposée nous semble soulever des difficultés et appeler des améliorations.

Nous craignons, notamment, que la suppression du plafonnement ne fasse peser de graves menaces sur le maintien dans les lieux de personnes aux revenus moyens, comme les jeunes actifs et les personnes âgées, et ne les oblige à quitter le réseau du locatif social alors qu'elles ne pourront assumer correctement un loyer du marché privé.

Par ailleurs, avec une telle disposition, le risque de rompre avec l'objectif de mixité sociale, de paupériser certains quartiers et de stigmatiser les populations des logements HLM est important.

C'est pourquoi nous proposons de revenir à l'état actuel du droit et de maintenir le plafonnement à 25 % du revenu.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 478, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le texte proposé par le III de cet article pour l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 441-8 – Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitation à loyer modéré est proportionnel aux ressources du locataire. Son taux de proportionnalité croît en fonction des ressources du locataire. Les modalités de ce calcul sont fixées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Les avis divergent !

Afin de permettre une meilleure fluidité dans le parc de logement social et d'éviter les rentes de situation, cet amendement vise à rendre le supplément de loyer de solidarité proportionnel aux ressources du locataire et progressif plutôt que de le lier à la surface du logement.

J'ai entendu un argument contre les surloyers, qui concerneraient peu de locataires. D'après le rapport de Mme Valérie Létard, seuls 4 % des locataires dépassent de plus de 20 % les plafonds. Et alors ? Ce nombre représente tout de même 160 000 logements, soit 4 % des 4,2 millions de logements sociaux !

Par conséquent, en cas de surloyer, soit les gens partent, ce qui libère des logements pour ceux qui en ont besoin – et ce besoin existe, car le taux de mobilité est passé de 12,4 % en 1999 à 10,5 % en 2003 –, soit ils paient, ce qui procurera des ressources supplémentaires aux offices publics dans une optique de péréquation entre locataires.

Demander à ceux qui gagnent un peu plus de contribuer à la hauteur de leurs moyens est une question de principe.

Avec l'article 10 du projet de loi, le Gouvernement tente de le faire, mais avec notre amendement nous cherchons à le faire mieux !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 274 rectifié, présenté par M. Mercier et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le texte proposé par le III de cet article pour l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 441-8. – Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé, après concertation entre l'organisme, le délégataire des aides à la pierre et le représentant de l'État dans le département et en tenant compte du programme local de l'habitat lorsqu'il existe, en fonction :

« – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'État ;

« – du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'État. »

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** Même avec la définition de quelques zones géographiques, un supplément de loyer de solidarité reposant sur un seul barème national, donc centralisé, serait fortement déconnecté des circonstances propres au marché local.

Or le supplément de loyer de solidarité est largement lié aux circonstances du marché local : différentiel entre loyers HLM et loyers du marché, files d'attente, besoin de maintenir ou de renforcer la mixité. À ce titre, il doit s'intégrer dans les politiques locales de l'habitat et pouvoir être modulé selon la commune, et même selon le quartier.

C'est pourquoi cet amendement vise à réécrire le dispositif proposé en prévoyant que le calcul du supplément de loyer de solidarité sera établi par les organismes bailleurs en concertation avec le délégataire des aides à la pierre et le préfet, qu'il tiendra compte du programme local de l'habitat ainsi que de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 150 rectifié, présenté par Mme Létard, au nom de la commission des affaires sociales, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le texte proposé par le IV de cet article pour l'article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 441-12 – Le programme local de l'habitat, après concertation avec les organismes bailleurs et l'accord du préfet, fixe les orientations relatives à la mise en œuvre des suppléments de loyer de solidarité et détermine les zones géographiques ou les quartiers où ces suppléments de loyer de solidarité ne s'appliquent pas.

« En outre, lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée en application de l'article L. 445-1, entre l'État, un organisme bailleur et, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale ou un département, et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte, prévoit des modalités spécifiques d'application ou de calcul des suppléments de loyer de solidarité, celles-ci s'appliquent, dans le respect du programme local de l'habitat, pendant la durée de ladite convention. »

La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Nous proposons que le programme local de l'habitat puisse déterminer les zones géographiques ou les quartiers auxquels le surloyer ne s'applique pas lorsque leurs spécificités économiques ou sociologiques le justifient.

Il s'agit donc de préserver la mixité sociale dans les quartiers où elle est déterminante afin de préserver l'habitat et l'harmonie des relations sociales.

Parallèlement, et dans le respect des orientations du PLH, la convention globale de patrimoine peut prévoir des modalités particulières de calcul des surloyers dérogatoires par rapport au barème national afin de tenir compte de l'état du marché locatif ou de la situation particulière de l'immeuble HLM.

Ainsi, cette mesure complémentaire permettrait aux organismes d'HLM, en liaison avec les collectivités territoriales concernées ou avec les structures intercommunales délégataires de la politique du logement, d'appliquer leur propre barème de surloyer lorsque la situation le justifie.

Concrètement, cela signifie que, en dehors des périmètres ZUS, qui sont dérogatoires, lorsqu'un sous-quartier ou un ensemble de logements collectifs est à la limite de l'équilibre sociologique, l'application du barème de surloyer peut quelquefois faire basculer la sociologie d'un, de deux ou de trois blocs d'immeubles.

C'est vraiment dans la proximité que l'on parvient à identifier très précisément ces situations. C'est pourquoi, avec l'accord des services de l'État et dans le cadre d'un PLH le précisant clairement, on pourrait identifier le périmètre d'application du surloyer, qui s'imposerait à la convention globale de patrimoine.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 294 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Dans la deuxième phrase du texte proposé par le IV de cet article pour l'article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

et un organisme

insérer les mots :

et, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale ou le département signataire,

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** Toujours dans le souci de rendre la politique du logement la plus proche possible des particularités locales, il est proposé par cet amendement que les EPCI ou les départements délégataires des aides à la pierre puissent également être parties à une convention globale de patrimoine.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 431 rectifié, présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le V de cet article, pour le premier alinéa de l'article L. 441-14 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, un décret au Conseil d'État fixe les catégories de logements auxquels, compte tenu de leur niveau de loyer, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables. »

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** Le présent amendement vise à exonérer du supplément de loyer de solidarité les logements financés à l'aide de PLS,...

**M. Jean Desessard.** Et il y en a de plus en plus !

**M. Claude Biwer.** ... car les loyers plafonds de ces logements sont supérieurs de 50 % aux plafonds de loyers des logements financés à l'aide de PLUS, ainsi que la part de logements financés à l'aide de PLUS, dont les loyers plafonds sont majorés de 33 %, et les logements acquis et conventionnés par les bailleurs sociaux et dont les loyers sont supérieurs aux plafonds des loyers des logements financés à l'aide de PLUS.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 79, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

VI. – Les articles 3, 4, 11 et 13 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité sont abrogés.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre cet amendement et donner l'avis de la commission sur les huit amendements restant en discussion sur l'article 10.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement n° 79, madame la présidente, procède à un simple toilettage juridique.

En ce qui concerne l'amendement n° 424, je comprends les objections de notre collègue Thierry Repentin, et je dirai même que nous les avons entendues puisque la commission a adopté un amendement tendant à assouplir l'application du surloyer.

Il convient en effet de manier le dispositif du supplément de loyer de solidarité avec prudence pour ne pas nuire à la mixité sociale. Ce doit être un souci permanent pour ceux qui sont en charges des dossiers !

À ce titre, je ne répéterai jamais assez que le surloyer ne s'applique pas dans les zones urbaines sensibles et dans les zones de revitalisation rurale.

Toutefois, ainsi que je l'ai dit en commission, comment ne pas être choqués, avec notre collègue Jean Desessard, devant les écarts de surloyer existants d'un HLM à l'autre pour des logements équivalents et parfois situés de part et d'autre de la même rue ? Que des conditions différentes soient appliquées pour des logements équivalents situés dans la même rue sous prétexte que ces derniers sont détenus par des bailleurs différents ne me semble pas judicieux.

Il faut être juste et, pour cette raison, la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

L'amendement n° 259 rectifié vise lui aussi, mais de manière déguisée, à supprimer la réforme des surloyers qui nous est proposée par le Gouvernement, et la commission y est donc défavorable.

Je rappellerai toutefois, afin de répondre sur le fond, que le livret A est essentiellement consacré au financement du logement locatif social. Je ne vois donc pas ce que votre amendement apporte de nouveau à la législation en vigueur.

L'amendement n° 287 rectifié, monsieur Biwer, soulève un vrai problème puisque le surloyer est actuellement plafonné si, cumulé au montant des loyers, il dépasse 25 % du revenu fiscal du ménage. Cette disposition permet de ne pas avoir des montants de surloyer trop élevés et limite le taux d'effort des locataires dans le parc social à 25 %.

Si la disposition proposée tend à préserver la mixité sociale et les finances des locataires, elle empêche dans le même temps – et c'est tout le problème – de fixer des surloyers réellement dissuasifs lorsque cela est indispensable.

En outre, je rappelle que le taux d'effort des locataires dans le parc privé dépasse en moyenne très largement ce niveau de 25 %. Le logement social favorise de la sorte ceux qui sont les plus aisés au détriment de ceux qui le sont moins.

Quoi qu'il en soit, je souhaiterais obtenir des explications de la part du Gouvernement sur ce point.

J'en viens à l'amendement n° 478 de notre collègue Jean Desessard.

Dans la pratique, les règles de fixation des surloyers intègrent des facteurs proportionnels. En effet, le supplément de loyer de solidarité est déterminé en fonction de différents paramètres comme le niveau du dépassement du plafond de ressources – c'est un élément important –, la composition familiale et la zone géographique dans laquelle le logement est situé.

L'amendement n° 478 est donc, de ce point de vue, parfaitement satisfait.

En revanche, faire en sorte que le supplément de loyer de solidarité soit proportionnel aux revenus me paraît aller exactement à l'encontre de ce que souhaitent certains de vos collègues qui siègent du même côté que vous, mon cher collègue, dans l'hémicycle. Les uns se positionnent à une extrémité de notre dispositif, les autres à l'autre extrémité opposée. La volonté de la commission est de se situer dans un équilibre médian : *in medio veritas* !

**M. Jean Desessard.** Vous tentez de réaliser la synthèse à gauche ? (*Sourires.*)

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En conséquence, au nom de la commission, j'émet un avis défavorable.

Concernant l'amendement n° 274 rectifié, je partage les soucis de notre collègue Claude Biwer concernant l'adaptation des surloyers aux circonstances locales. Je vous en

demandrai néanmoins, mon cher collègue, le retrait au profit de l'amendement n° 150 rectifié, présenté par Mme Létard, qui permet au surloyer de s'adapter aux circonstances locales et vous donne ainsi pratiquement satisfaction.

Il en est de même, monsieur Biwer, pour l'amendement n° 294 rectifié : nous vous avons parfaitement entendu mais nous considérons que l'amendement de la commission des affaires sociales va là encore vous donner satisfaction. Je vous demande donc de bien vouloir le retirer.

Concernant l'amendement n° 431 rectifié, monsieur Biwer, j'estime que les surloyers doivent s'appliquer en fonction de paramètres clairement déterminés et pour tous les types de logements sociaux. En conséquence, même si les plafonds de loyers et de ressources des prêts locatifs sociaux sont supérieurs à ceux des PLAI et des PLUS, il n'y a pas de raison de les exclure *a priori* du dispositif des surloyers.

En effet, les locataires de ce type de logements se verront appliquer également un surloyer au prorata du dépassement du plafond qui, vous le savez, est modulé selon que le bien a été acquis grâce à un prêt locatif aidé d'intégration, un prêt locatif à usage social ou un prêt locatif social.

En conséquence, votre commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

Enfin, j'ai gardé le meilleur pour la fin avec l'amendement n° 150 rectifié, qui est manifestement le plus important et qui a été présenté par Mme Valérie Létard, au nom de la commission des affaires sociales.

La commission des affaires économiques avait initialement adopté un amendement prévoyant la signature de conventions *ad hoc* de surloyers au niveau départemental. Toutefois, madame le rapporteur pour avis, après réflexion et examen minutieux de votre amendement, il apparaît que le système que vous nous proposez est plus judicieux puisqu'il donne au programme local de l'habitat une compétence en matière de supplément de loyer de solidarité.

Cette disposition devrait permettre une application ciblée et respectueuse de la mixité sociale des villes et des quartiers en tenant vraiment compte, de manière très fine – en faisant pratiquement de la dentelle – de la réalité locale.

**M. Jean Desessard.** On entre trop dans le détail ! Ils vont y passer un temps fou ! C'est comme cela que l'on veut réduire l'administration ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est donc tout naturellement que la commission a donné un avis favorable à cet amendement n° 150 rectifié, qui démontre s'il en était besoin toute la pertinence du travail conjugué de trois commissions sur un projet de loi aussi important. Ainsi, nous serons tous coauteurs de ce projet de loi.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** J'aimerais recadrer la problématique qui sous-tend tous ces amendements.

Nous sommes tous d'accord – c'est le bon sens – pour considérer que, dès lors qu'un individu ou qu'une famille, locataire au sein du parc, voit sa situation financière considérablement s'améliorer, il est raisonnable de se poser la question de son maintien dans les lieux.

Le droit commun, en matière HLM, est quelque peu exorbitant : c'est le droit au maintien éternel dans les lieux. On peut dès lors rechercher des mesures financières incitant le locataire à faire un choix rationnel, et ainsi essayer de fluidifier le système au profit de ceux de nos compatriotes les plus modestes qui attendent d'obtenir un logement HLM.

Finalement, le Sénat comme le Gouvernement ont décidé d'accepter le maintien dans les lieux.

De nombreux amendements ont néanmoins été déposés visant à remettre en cause ce maintien à vie dans les lieux, et particulièrement en cas d'évolution des ressources.

Un compromis a été trouvé, respectant la position générale du Gouvernement, et un supplément de loyer de solidarité a été prévu, sous deux réserves.

La première concerne le rôle du programme local de l'habitat, qui doit veiller à la cohérence des surloyers avec la réalité du terrain. Tel est l'objet de l'amendement de Mme Létard, et c'est l'une des demandes de M. Repentin.

La seconde est que le surloyer ne s'applique pas dans les zones urbaines sensibles et dans les zones de revitalisation rurale.

L'amendement n° 150 rectifié répond, au moins en partie, à l'amendement n° 424, auquel le Gouvernement est donc défavorable.

Pour ce qui est de l'amendement n° 259 rectifié, présenté par Yves Coquelle, je rappelle que, avant 2005, le financement du logement social en France obéissait à une procédure bien particulière et un peu incongrue, où la qualité des taux et la durée du prêt pouvaient être largement modifiées.

Le Gouvernement a réformé ce système. Il a tout d'abord décidé – en deux fois, mais le dispositif est opérationnel depuis le 1<sup>er</sup> novembre – une baisse des taux très significative, de deux points sur l'année. Il a par ailleurs permis un allongement sensible de la durée des prêts à la Caisse des dépôts et consignations : ils ont été portés de trente-cinq à cinquante ans pour les uns, de quarante à cinquante ans pour les autres. Il a enfin autorisé la mise en place de prêts d'une durée de cinquante ans pour l'acquisition foncière avant même le financement des opérations elles-mêmes et indépendamment de celui-ci.

Les durées et les taux des prêts étant maintenant compatibles avec l'équilibre des opérations de logement social, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 259 rectifié, considérant que le sujet est par ailleurs réglé.

J'ai du mal à comprendre l'amendement n° 287 rectifié qui vise à traiter de manière plus favorable les prêts locatifs sociaux et, au sein de ces derniers, les très grands logements, alors que notre volonté est d'aider en priorité les familles modestes. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

On pourrait concevoir dans un monde parfait l'amendement n° 478, qui n'est cependant aucunement rattaché à la réalité et à la diversité des différentes problématiques territoriales. Il est surtout strictement impraticable, car on ne voit pas comment les organismes pourraient, de manière permanente, adapter les suppléments de loyers de solidarité aux revenus des locataires.

L'amendement n° 274 rectifié étant satisfait par l'amendement n° 150 de la commission des affaires sociales, le Gouvernement y est défavorable.

Enfin, il est favorable à l'amendement n° 150 rectifié, ainsi qu'à l'amendement n° 294 rectifié.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 424.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement est bien évidemment maintenu, madame la présidente.

L'automatisme et le systématisme de la mesure qui nous est proposée par le Gouvernement peuvent entraîner l'application d'un surloyer dans le parc social public à des foyers qui n'ont pas bénéficié d'une évolution de leurs revenus mais dont, par exemple, un enfant a quitté le foyer fiscal. Toute la famille se retrouve alors du jour au lendemain en situation de dépassement, et le surloyer s'applique.

J'aurais souhaité que toutes les familles relevant de cette situation se voient appliquer la même disposition !

Certains de mes amis sont propriétaires bailleurs de logements conventionnés après avoir bénéficié d'un financement de l'Agence nationale de l'habitat. Or, année après année, jamais ils ne demandent la déclaration de revenus de leurs locataires ! Le surloyer s'appliquera donc systématiquement dans le parc public, où il y a un suivi très précis des locataires, et les locataires du parc privé conventionné seront traités plus confortablement.

Il y a là un problème d'équité !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 424.

Je suis saisie d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

*(Le scrutin a lieu.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

*(Il est procédé au comptage des votes.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 38 :

Nombre de votants .....	329
Nombre de suffrages exprimés .....	322
Majorité absolue des suffrages exprimés ....	162
Pour l'adoption .....	120
Contre .....	202

Le Sénat n'a pas adopté.

Je mets aux voix l'amendement n° 259 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Biwer, pour explication de vote sur l'amendement n° 287 rectifié.

**M. Claude Biwer.** Madame la présidente, compte tenu des explications de M. le rapporteur et de M. le ministre, et dans la mesure où l'amendement n° 150 rectifié reprend certaines de nos propositions, je retire les amendements n°s 287 rectifié, 274 rectifié, 294 rectifié et 431 rectifié.

**Mme la présidente.** Les amendements n°s 287 rectifié, 274 rectifié, 294 rectifié et 431 rectifié sont retirés.

La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote sur l'amendement n° 478.

**M. Jean Desessard.** J'aimerais faire deux remarques de forme.

Tout d'abord, évoquant l'amendement de Mme Létard, M. le rapporteur a affirmé avoir gardé « le plus intéressant pour la fin ». Il serait souhaitable qu'il ne porte pas ainsi d'appréciation sur l'intérêt des amendements !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le rapporteur a tout de même le droit de dire ce qu'il veut !

**M. Jean Desessard.** Certes, mais il pourrait se contenter de nous faire part de l'avis de la commission au lieu de ne s'intéresser qu'aux seuls amendements qui ont retenu son attention ! Si vous tenez tant à rester entre vous, mesdames, messieurs les membres de l'UMP, vous n'avez qu'à voter un nouveau système électoral !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Que je sache, Mme Valérie Létard n'appartient pas à l'UMP !

**M. Jean Desessard.** C'est vrai, et j'attends d'ailleurs de voir si, au Sénat, le groupe de l'UC-UDF votera le budget ou non : il y a tout de même là un grand suspense ! Nous verrons bien, au moment du vote, comment les uns et les autres agiront.

**M. Claude Biwer.** C'est notre affaire !

**M. Jean-Pierre Caffet.** A l'Assemblée nationale, ils ne l'ont pas voté !

**M. Jean Desessard.** Mais j'en viens à ma deuxième remarque.

M. le ministre a affirmé que le monde n'était pas parfait.

**M. Philippe Dallier.** Cela, c'est sûr !

**M. Jean Desessard.** Je partage bien évidemment ce constat, mais permettez-moi tout de même de vous citer le titre d'un article paru ce matin dans le journal *Libération* : « Expulsé de son studio, il meurt de froid ». Et l'article se poursuit ainsi : « Deux autres sans-abri ont été retrouvés morts, l'un, âgé de cinquante-deux ans, près de Metz, et l'autre, cinquante-huit ans, vendredi, à Échirolles, dans la banlieue de Grenoble ». Trois personnes sont donc mortes de froid en seulement deux jours !

Par conséquent, même sans chercher à construire un monde parfait, nous devons tout de même essayer d'améliorer le système actuel. Je préfère, pour ma part, être un doux rêveur plutôt qu'un méchant réaliste ou un cynique qui ne chercherait pas de solutions aux problèmes contemporains.

Nous devons, me semble-t-il, aller plus loin en matière de logement social et, à cet égard, je trouve que Mme Létard a, au cours de ce débat, fait preuve d'une volonté forte.

En effet, ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de le dire, M. le ministre s'inscrit dans une logique de construction de logements, dans l'espoir que cela entraînera une mobilité résidentielle et libérera par conséquent des logements sociaux.

Or nous sommes plusieurs à estimer que, au-delà de l'effort de construction, une action volontariste en matière de logement social est nécessaire. Mme le rapporteur pour avis a d'ailleurs elle-même défendu ce point de vue.

Je me suis souvent reconnu, madame le rapporteur pour avis, dans vos amendements et dans la volonté que vous avez affichée. Mais, en l'occurrence, votre amendement risque, me semble-t-il, de créer une certaine dispersion, car les gens perdront beaucoup de temps à discuter, à se demander si un surloyer est ou non nécessaire. Un tel dispositif ne peut que rendre le système plus complexe !

En outre, la mesure que vous proposez me gêne d'un point de vue philosophique. Nous passons en effet trop de temps à disséquer les salaires et les faibles revenus des pauvres, à nous demander si tel RMIste n'aurait pas escroqué l'administration en ne mentionnant pas les deux ou trois heures qu'il aurait travaillées et qui lui auraient été payées, à nous demander s'il a bien droit à telle ou telle prestation. Tout cela est ridicule ! En revanche, quand il s'agit de revenus phénoménaux, personne ne s'en occupe : c'est normal, nous dit-on, que certains gagnent autant, car c'est le fruit de leur talent !

Permettez-moi d'ailleurs de m'interroger au passage sur le « talent » des gestionnaires de sociétés d'assurance, où tout est déjà quasiment acquis, ou sur celui de certains grands chefs d'entreprise qui mettent leur société en faillite et qui sont licenciés au bout de trois ou quatre ans !

Et ce sera pareil pour les attributions de logements : on scrutera à la loupe les revenus des pauvres et on regardera systématiquement si le demandeur a bien droit à un logement social. Face à la pénurie actuelle, la seule réponse des pouvoirs publics et de l'administration consistera à vérifier attentivement si le pauvre en question n'aurait pas « chapardé » quelque chose auquel il n'aurait pas droit...

Il faut cesser ce contrôle social !

Je comprends très bien que l'on s'inscrive dans une logique de logement social, mais je rappelle à M. le ministre, selon qui il n'y a pas de monde parfait, que je préférerais que l'on fasse du logement social – il y a une véritable demande en ce domaine –, que chacun puisse avoir un véritable revenu et un emploi, ou, à défaut, que ceux qui n'ont effectivement pas d'emploi perçoivent des minima sociaux leur permettant de vivre décemment. On réglerait ainsi de nombreux problèmes !

Par conséquent, il faut passer d'une politique d'assistance à une politique véritablement sociale. Chacun doit bénéficier d'un revenu et doit pouvoir choisir lui-même son type de logement et la façon dont il souhaite vivre.

Mieux vaut cela que l'installation progressive d'un contrôle social de plus en plus affirmé et, disons-le, un peu autoritaire.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 478.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 150 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 79.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 10, modifié.

*(L'article 10 est adopté.)*

#### Article additionnel après l'article 10

**Mme la présidente.** L'amendement n° 260, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire, le représentant de l'État dans

le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2 ».

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Cet amendement se justifie par son texte même.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Conformément à la position constante de la commission des affaires économiques, le rapporteur émet son avis en fonction de l'intérêt de l'amendement proposé à la Haute Assemblée.

**M. Jean Desessard.** Vous allez voir, madame Demessine, que M. le rapporteur va dire que votre amendement n'est pas intéressant ! *(Sourires.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Or cet amendement – j'en avais d'ailleurs déjà discuté avec M. Yves Coquelle – peut apporter une réelle valeur ajoutée au présent projet de loi. Il est donc intéressant.

Par conséquent, la commission émet un avis favorable. *(Exclamations ironiques sur les travées du groupe socialiste.)*

**M. Thierry Repentin.** Il y a sûrement un piège !

**M. Jean Desessard.** M. le rapporteur va pouvoir ouvrir une bouteille de vodka !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je sens l'inquiétude monter sur les travées de l'opposition ! *(Sourires.)*

Eh bien oui : le Gouvernement émet également un avis favorable sur cet amendement. *(Nouvelles exclamations sur les travées du groupe socialiste.)*

**M. Thierry Repentin.** Vendue ! *(Rires.)*

**M. Daniel Raoul.** Mais qui va réaliser la synthèse ? *(Sourires.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 260.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 10.

#### Article additionnel avant l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 256 rectifié, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 11, il est inséré un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Dans le premier alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, le taux : « 0,45 % » est remplacée par le taux : « 0,60 % »

II. – Les taux prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** L'article 8 du présent projet de loi prévoit le recours aux ordonnances, conformément à l'article 38 de la Constitution, afin d'habiliter le

Gouvernement à mettre en place une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré, dénommés « offices publics de l'habitat ».

Le groupe CRC déplore le recours à cette procédure, mais, surtout, il estime que la mesure proposée ne permettra pas de répondre aux objectifs affichés, à savoir développer l'offre de logements et en faciliter l'accès.

Un tel objectif ne pourra en effet être atteint que si les moyens financiers affectés au logement augmentent de façon sensible.

Notre amendement tend par conséquent à augmenter la participation des entreprises à l'effort de construction.

Les employeurs visés par l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation devront consacrer au moins 0,60 % du montant des rémunérations versées au cours de l'exercice écoulé, contre 0,45 % actuellement. Cette disposition permettrait d'augmenter les moyens financiers d'environ 350 millions d'euros, ce qui ne serait pas négligeable quand on sait, par exemple, que l'aide de l'État à la construction s'élève à 465 millions d'euros.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons d'adopter cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Caffet.** Favorable ! *(Sourires sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ah, monsieur Caffet, si je pouvais émettre un avis favorable sur tous les amendements que vous nous proposez, il n'y aurait plus de diversité,...

**M. Thierry Repentin.** Rassurez-vous, il y a de la marge !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** ... et la démocratie serait fortement en danger ! *(Exclamations ironiques sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.)*

Je ne vous ferai pas la leçon en vous rappelant les pays du bloc d'extrême gauche qui ont toujours dit « oui »...

**Mme Michelle Demessine.** Il n'y en a plus !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Vous dites qu'il n'y en a plus ?

**M. Philippe Dallier.** Si ! Il y a toujours Cuba !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je propose que nous emmenions Mme Demessine en Corée du Nord, afin qu'elle voie ce qu'il en est ! Mais il est vrai que les membres de son parti n'ont plus les droits d'entrée qu'ils avaient jadis dans les pays d'Europe de l'Est.

**Mme Michelle Demessine.** Vous êtes décidément un homme du passé !

**M. Philippe Dallier.** La Seine-Saint-Denis est jumelée avec Cuba !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Plus sérieusement, il ne me paraît pas souhaitable, dans l'univers concurrentiel actuel, d'accroître les charges des entreprises en augmentant la contribution de 1 % pour le logement.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Yves Coquelle.** M. le ministre sera sans doute plus mesuré !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Il ne vous a pas échappé, madame Demessine, que la collecte en question était – c'est d'ailleurs le cas de nombreuses collectes – gérée par les partenaires sociaux et qu'une grande réforme a été effectuée en la matière au mois d'août 2003, afin de permettre à ces derniers d'élargir leurs capacités d'intervention, notamment dans les zones HLM.

Dès lors, il appartient aux partenaires sociaux d'examiner les voies, les moyens ainsi que les éventuelles conditions complémentaires d'un tel dispositif. Or, à ce jour, il n'y a pas, à ma connaissance, de demande de cette nature. Laissons donc les partenaires sociaux gérer le problème et, le cas échéant, solliciter l'État.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 256 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Division additionnelle avant l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 80, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Avant l'article 11, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement purement rédactionnel vise à insérer un chapitre consacré aux plus défavorisés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 80.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, avant l'article 11.

#### Articles additionnels avant l'article 11

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 81 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

I. – A la fin de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « locaux communs affectés à la vie collective ».

II. – L'article L. 633-4 du même code est modifié comme suit :

1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire, et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées. » ;

2° Le troisième alinéa est supprimé ;

3° Dans le cinquième alinéa, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « espaces communs » ;

4° Dans le sixième alinéa, les mots : « la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée » sont remplacés par les mots : « la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement » ;

5° Le dernier alinéa est supprimé.

III. – Après l'article L. 633-4 du même code, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 633-4-1. – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les termes prévus au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. »

IV. – L'article L. 633-5 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 633-5 – Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

« – aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code ;

« – aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« – aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation ;

« – aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés.

« Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à moderniser le régime juridique relatif à la protection des occupants de logements-foyers, notamment pour tirer les conclusions de plusieurs remarques émises par le Conseil d'État.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 436 rectifié, présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

I. – A la fin de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « locaux communs affecté à la vie collective ».

II. – L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

a) le second alinéa est ainsi rédigé :

« Il est composé de représentants du gestionnaire et le cas échéant, du propriétaire, et en nombre au moins égal, de représentants élus par les personnes logées. »

b) dans le cinquième alinéa, les mots « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « espaces communs ».

c) dans le sixième alinéa, les mots : « de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée », sont remplacés par les mots « de la loi n° du portant engagement national pour le logement ».

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** Cet amendement vise à mieux définir les logements-foyers, en précisant qu'ils comportent des locaux communs affectés à la vie collective et à prévoir qu'au sein du conseil de concertation de chaque établissement les représentants des personnes logées sont élus par ces dernières et non pas désignés par le comité de résidents, comme le prévoit la rédaction actuelle de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mon cher collègue, vous allez dire que le rapporteur que je suis abuse de votre bonne volonté, mais je vous demande, là encore, de bien vouloir retirer votre amendement, puisqu'il est satisfait par l'amendement n° 81 rectifié de la commission.

**M. Claude Biwer.** Je le retire, madame la présidente !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 436 rectifié est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 81 rectifié ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet un avis favorable, sous réserve d'une modification visant à insérer, au sixième alinéa du paragraphe IV, après les mots « aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés », les mots « à l'exception de ceux appartenant ou gérés par une société d'économie mixte. ».

**Mme la présidente.** La commission accepte-t-elle de rectifier son amendement dans ce sens ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission est favorable à cet ajout.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 81 rectifié *bis*, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est donc ainsi libellé :

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

I. – A la fin de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « locaux communs affectés à la vie collective ».

II. – L'article L. 633-4 du même code est modifié comme suit :

1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire, et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées. » ;

2° Le troisième alinéa est supprimé ;

3° Dans le cinquième alinéa, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « espaces communs » ;

4° Dans le sixième alinéa, les mots : « la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée » sont remplacés par les mots : « la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement » ;

5° Le dernier alinéa est supprimé.

III. – Après l'article L. 633-4 du même code, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 633-4-1.* – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les termes prévus au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. »

IV. – L'article L. 633-5 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 633-5* – Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

« – aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code ;

« – aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« – aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation ;

« – aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés, à l'exception de ceux appartenant ou gérés par une société d'économie mixte.

« Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »

Je le mets aux voix.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 11.

Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 152 est présenté par Mme Létard, au nom de la commission des affaires sociales.

L'amendement n° 386 rectifié *bis* est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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

I. – Le premier alinéa du I de l'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement est due à compter de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »

II. – La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée :

« L'allocation de logement est due à compter de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »



III. – La première phrase du premier alinéa de l'article L. 831-4-1 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée :

« L'allocation de logement est due à compter de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »

IV. – La perte de recettes résultant pour l'État et les régimes sociaux de l'application du présent article est compensée respectivement et à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 152.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Dans le souci de réaliser des économies, la loi de finances pour 1995 a institué un délai d'un mois pour le versement des aides personnelles au logement.

Le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées a rappelé que cette disposition « ne représente ni une véritable économie, ni une mesure de justice ». En effet, ce mois de carence est particulièrement pénalisant pour les ménages à revenus faibles ou modestes. Il les contraint à recourir à l'aide du fonds de solidarité pour le logement et les conduit souvent à des situations de surendettement.

Le montant de l'économie réalisée sur les aides au logement est en réalité transféré à la charge des fonds de solidarité pour le logement, qui sont désormais placés sous l'autorité des départements.

C'est pourquoi, afin de prévenir d'éventuelles expulsions et des cas d'endettement aggravé, il est proposé de supprimer le mois de carence pour les trois aides au logement, l'aide personnalisée au logement, l'APL, l'allocation de logement sociale, l'ALS, et l'allocation de logement familial, l'ALF.

Chacun sait que nous sommes là dans une logique où il faut, de toute façon, accompagner les familles qui n'ont pas la capacité de payer leur loyer d'une manière ou d'une autre. Ce sont les départements qui supportent cette charge aujourd'hui, mais comme elle vient grever une bonne partie du budget des FSL, c'est autant d'argent qui n'est plus disponible pour apporter un soutien aux ménages confrontés à des dettes d'énergie ou à l'accroissement ultérieur de leurs dettes de loyer.

Je souhaite donc que cet amendement puisse être adopté.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 386 rectifié *bis*.

**M. Thierry Repentin.** Il s'agit de supprimer ce qu'on appelle le mois de carence.

Actuellement, en vertu du droit en vigueur, lorsque les droits sont ouverts, l'allocation n'est versée qu'à compter du premier jour du mois suivant l'entrée dans le logement. Ainsi, un ménage qui entrerait dans son logement la première semaine du mois perd quatre semaines d'allocations.

Or, jusqu'en 1995, le mois de carence n'existait pas et le ménage entrant dans son logement bénéficiait immédiatement du droit aux allocations. Par conséquent, cet amendement vise à revenir à la situation antérieure à 1995.

Cette mesure est d'autant plus justifiée que le premier mois de l'entrée dans un logement est souvent synonyme pour le ménage de dépenses importantes, qu'il s'agisse du

versement du dépôt de garantie – les fameux deux mois de caution –, des frais d'agence éventuels, ou des frais d'ameublement et de police d'assurance.

De plus, les jeunes salariés – clientèle intéressant tout particulièrement le Gouvernement –, qui doivent se déplacer sur le territoire national pour aller signer un contrat de travail, mais aussi les travailleurs saisonniers changeant de logement à deux ou trois reprises dans l'année, se trouvent deux ou trois fois plus pénalisés que les autres.

Enfin, ce délai de carence a également une incidence financière pour les départements. Ainsi, d'après les données que j'ai recueillies, 31 % des dossiers présentés au fonds de solidarité pour le logement de mon département concernent des demandes de règlement par le FSL – donc sur des fonds publics –, du premier mois de loyer pour permettre aux intéressés de rentrer dans le logement social, faute de pouvoir payer eux-mêmes sur leurs revenus et en l'absence d'allocations familiales correspondant au premier mois de loyer. Ces dossiers représentent 12 % des interventions de ce fonds.

Par ailleurs, pour contrecarrer cet effet de la loi, certains bailleurs privés conviennent avec leurs locataires d'antidater les baux d'une ou deux journées pour ne pas pénaliser ces derniers et leur permettre de percevoir l'allocation logement dès leur entrée dans les lieux. Les organismes de logements sociaux respectant scrupuleusement la date de signature des baux, ce sont une fois de plus les personnes qu'ils logent qui sont pénalisées.

Je demande donc au Sénat de voter cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 253 rectifié *bis*, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

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

I. – Les deux premiers alinéas du I de l'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement est due à partir du premier jour de l'occupation du logement ».

II. – Au début du troisième alinéa du I du même article, les mots : « De la même façon », sont supprimés.

III. – Dans le dernier alinéa du I du même article, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « douze ».

IV. – *a)* Les deux premiers alinéas du II du même article sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement cesse d'être due à partir du dernier jour d'occupation du logement ».

*b)* Au début du dernier alinéa du même paragraphe du même article, les mots : « Par dérogation aux alinéas précédents » sont remplacés par le mot : « Enfin ».

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Cet amendement est identique à celui de M. Repentin.

En effet, nous vous proposons d'assurer l'efficacité sociale des aides personnelles au logement.

D'une part, nous demandons que l'aide personnalisée soit due à partir du premier jour de l'occupation du logement.

Comme cela vient d'être dit, dans le système actuel, l'aide personnalisée est due à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du

droit sont réunies. Ainsi, une personne qui entre en début de mois dans un logement doit supporter cette charge financière sans aucune aide durant quatre semaines.

Cette situation est d'autant plus grave que l'installation dans un logement occasionne d'autres charges, comme les frais d'agence éventuels, ou le versement d'un dépôt de garantie.

Il apparaît donc nécessaire de supprimer le délai de carence.

D'autre part, la législation en vigueur prévoit que, lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies antérieurement à la date de la demande, l'aide n'est due que dans la limite des trois mois précédant celui au cours duquel la demande est déposée.

La brièveté de cette période de reprise nous semble particulièrement injustifiée. En effet, elle engendre des inégalités de traitement entre les citoyens qui remplissent pourtant les conditions d'éligibilité à l'aide personnalisée au logement, au seul motif que leur demande serait tardive.

De plus, dans les situations de dettes locatives, cette disposition risque de fragiliser encore davantage la personne concernée. Ainsi, au lieu de permettre la prise en charge d'une partie de la dette en versant à la personne l'aide en question, la loi en vigueur prive ces personnes du rattrapage du bénéfice de cette aide au seul motif que leur demande serait tardive.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons d'adopter cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame Demessine, vérification faite, votre amendement n'est pas identique à l'amendement n° 386 rectifié *bis* de M. Repentin et à l'amendement n° 152 de la commission des affaires sociales : il s'en différencie légèrement, bien que leur objet soit le même.

La commission s'en remet à la sagesse du Sénat sur les amendements n°s 152 et 386 rectifié *bis*, et émet un avis défavorable sur l'amendement n° 253 rectifié *bis*.

Le mois de carence est un vrai souci et une source manifeste d'injustice pour les bénéficiaires de l'aide au logement.

Je rappelle que la loi de décentralisation a transféré le FSL aux départements. Il y a eu, de ce fait, non pas réduction de la prestation, mais simplement conservation, au profit des départements, de la prestation versée auparavant par l'État.

Les départements se plaignent aujourd'hui de la charge que représente ce mois de carence pour le FSL. Il n'empêche que le dispositif existait déjà. Ils demandent donc une augmentation de la prestation, c'est-à-dire que ce mois de carence, qui n'était pas compensé autrefois, le soit maintenant qu'ils en ont la responsabilité.

Certes, les départements ont intérêt à ce que le FSL ne soit pas lourdement amputé par le versement de ce mois de carence, je le comprends tout à fait. Mais ce qu'ils demandent, en l'occurrence, c'est un changement de régime par rapport à la situation antérieure, c'est-à-dire – pour résumer les choses – que l'État assume la compensation.

Si la commission s'en remet à la sagesse du Sénat sur les amendements n°s 152 et 386 rectifié *bis*, c'est que les incidences budgétaires d'une telle disposition sont relative-

ment importantes et que nous ne disposons pas des estimations de la charge supplémentaire qu'elle entraîne pour l'État.

La commission souhaite donc entendre l'avis du Gouvernement à ce sujet.

**M. Thierry Repentin.** Il va être aussi sage !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** L'application du dispositif de l'aide personnalisée au logement, l'APL, est un vaste sujet.

Il convient de distinguer trois points : la date d'entrée en vigueur du dispositif, le statut de l'APL en cas d'impayés et, enfin, la sortie provisoire du dispositif de la personne qui occupe un emploi pendant quelques mois, puis qui retrouve un niveau de revenus inférieur qui le rend de nouveau éligible aux prestations de l'APL. Cependant, la machine est assez lourde à remettre en place. C'est de surcroît dissuasif, car cela demande un temps considérable et peut se cumuler avec d'autres droits connexes, sur lesquels les sénateurs ont effectué, je le sais, un travail approfondi.

En la matière, il importe de hiérarchiser les points.

En premier lieu, le Gouvernement entend éviter les ruptures et les drames, c'est-à-dire les expulsions. Il a donc arrêté le processus suivant : dès qu'un accord intervient avec l'organisme, l'APL est immédiatement remise en route, ce qui n'était pas le cas auparavant.

S'agissant de l'instabilité, les organismes d'HLM ont accompli un travail remarquable et il existe maintenant des conventions quasiment partout. C'est ce qui explique, d'ailleurs, l'énorme écart entre les demandes d'expulsion et la réalité des expulsions. En consacrant des sommes énormes à la régularisation de ce phénomène, le Gouvernement a pris ses responsabilités.

En second lieu, le Gouvernement attend de connaître la position du Sénat sur les effets secondaires de la perte provisoire de l'APL et sur la façon de récupérer cette dernière en cas, par exemple, de reprise momentanée d'un travail.

Sur ce point, le Gouvernement est prêt à étudier de manière opérationnelle et positive les conditions permettant de maintenir le versement de l'aide pendant un certain temps, de façon à éviter ces drames qui peuvent conduire certains, par exemple, à éviter de reprendre un travail en raison de l'inquiétude suscitée par l'extrême complexité qu'il y a à récupérer l'APL.

Telles sont nos deux priorités sur ce sujet.

Reste le point concernant le démarrage de l'aide. Le délai peut en effet être de trois à quatre semaines. Mais sa suppression entraînerait des coûts, et même des surcoûts assez significatifs pour les caisses d'allocations familiales.

Le démarrage est cependant immédiat dans certains cas, s'agissant notamment des foyers de jeunes travailleurs, des déménagements dans le parc social ou des sorties d'hébergement d'urgence.

Pour le reste, la mise en application du dispositif demande un délai d'un mois.

Dans ces conditions, le Gouvernement ne peut qu'émettre un avis défavorable sur les amendements proposés et, compte tenu de son impact budgétaire, il invoque à leur encontre l'article 40 de la Constitution.

**M. Thierry Repentin.** Oh !

**Mme la présidente.** L'article 40 est-il applicable, monsieur Dallier ?

**M. Philippe Dallier,** *au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.* Faute d'avoir obtenu les garanties nécessaires, je suis bien obligé de constater que l'article 40 s'applique.

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements identiques n<sup>os</sup> 152 et 386 rectifié *bis* ainsi que l'amendement n<sup>o</sup> 253 rectifié *bis* ne sont pas recevables.

Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n<sup>o</sup> 82 rectifié est présenté par M. Brayé, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n<sup>o</sup> 358 rectifié est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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

I. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> L'article L. 542-5-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'allocation de logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échü. »

2<sup>o</sup> Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un article L. 831-4-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 831-4-2.* – L'allocation de logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échü. »

II. – L'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. – L'aide personnalisée au logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échü. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n<sup>o</sup> 82 rectifié.

**M. Dominique Brayé,** *rapporteur.* Cet amendement vise à contraindre l'État à verser toute allocation de logement dès lors que les conditions légales et réglementaires pour en bénéficier sont remplies.

Il prévoit également que les allocations d'un faible montant mensuel pourront être versées selon une périodicité trimestrielle. En effet, nous comprenons fort bien que verser chaque mois des montants extrêmement faibles soit lourd par rapport à l'avantage produit. Mais, en vertu d'un arrêté d'avril 2004, le versement de l'APL n'est pas effectué quand son montant est inférieur à 24 euros, ce qui prive

plus de 110 000 ménages, bien souvent modestes, des aides auxquelles ils ont pourtant droit, pour un montant annuel par ménage estimé à 288 euros au maximum.

Le Médiateur de la République, notre ancien collègue Jean-Paul Delevoye – qui a également été, chacun s'en souvient, président de l'Association des maires de France –, note dans son rapport annuel de 2004 que cette règle a été fixée par voie réglementaire et s'étonne, monsieur le ministre, que le pouvoir réglementaire ait pu, sans habilitation législative, limiter des droits conférés aux citoyens par la loi, dont il a réduit ainsi la portée. Le Médiateur évoque un déni de droit et préconise la suppression de ce dispositif, qui pénalise les ménages les plus fragiles.

La commission a été très sensible à ces observations, auxquelles elle souscrit totalement, et vous demande donc, mes chers collègues, d'adopter un amendement visant à mettre fin à une telle limitation des droits des allocataires, pour lesquels ces 24 euros sont importants et pour qui un euro est un euro.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n<sup>o</sup> 358 rectifié.

**M. Thierry Repentin.** Si vous le permettez, madame la présidente, je défendrai en même temps l'amendement n<sup>o</sup> 387, qui a le même objet.

**Mme la présidente.** Je vous en prie !

**M. Thierry Repentin.** Ces deux amendements visent à revenir sur une disposition qui a interpellé jusqu'au Médiateur de la République, comme cela vient d'être indiqué : la mise en place il n'y a pas si longtemps que cela d'un seuil en deçà duquel les allocations de logement auxquelles ont droit nos concitoyens, compte tenu du montant de leurs ressources, ne seraient plus versées.

Ce sont donc plus de 120 000 familles qui en ont été privées du jour au lendemain, et cela vient s'ajouter au fait que les allocations de logement n'ont pas été revalorisées pendant de nombreux mois pour les 6 millions de ménages de nos concitoyens concernés.

Il nous semble donc que ce ne serait que justice que de revenir sur une mesure qui n'a pas été considérée comme normale, c'est le moins que l'on puisse dire, par le Médiateur de la République et qui a été dénoncée par toutes les associations de locataires ainsi que par les associations familiales.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 151, présenté par Mme Létard, au nom de la commission des affaires sociales, est ainsi libellé :

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

I. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Après l'article L. 542-4, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 542-4-1.* – L'allocation de logement fait l'objet d'un versement mensuel. Lorsque son montant est inférieur au montant minimal de versement fixé par décret, son versement s'effectue par trimestre échü. »

2<sup>o</sup> Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 831-4-2.* – L'allocation de logement fait l'objet d'un versement mensuel. Lorsque son montant est inférieur au montant minimal de versement fixé par décret, son versement s'effectue par trimestre échü. »

II. – L'article 351 – 3 – 1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement fait l'objet d'un versement mensuel. Lorsque son montant est inférieur au montant minimal de versement fixé par décret, son versement s'effectue par trimestre échu. »

La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Actuellement, le versement des aides personnelles au logement n'est effectif qu'à partir du moment où leur montant mensuel dépasse 24 euros, montant minimal fixé par les décrets du 28 mai 2004, alors même que le demandeur remplit les conditions de l'attribution.

Cette limite avait été fixée pour éviter que le coût financier que représentent le traitement administratif de la demande et le versement mensuel de l'allocation excèdent le montant de la prestation.

Il résulte de cette disposition réglementaire que, depuis son entrée en vigueur, en juin 2004, près de 200 000 familles modestes se trouvent privées d'allocations de logement.

La commission des affaires sociales s'est élevée à plusieurs reprises contre cette mesure, notamment lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2005. En effet, rapportée à un budget limité, l'allocation de logement constitue un appoint dont il n'est pas légitime de priver les familles.

Pour remédier à cette situation, je propose aujourd'hui que toute allocation de logement dont le montant mensuel est inférieur au seuil minimal soit versée, mais sur une base trimestrielle.

J'observe toutefois avec satisfaction qu'un premier pas a été franchi, puisqu'il est affirmé à la page 78 du document budgétaire de la mission « Ville et logement » que le montant estimé des charges du fonds national d'aide au logement, le FNAL, tient compte du « retour du seuil minimal de versement à 15 euros par mois », ce qui constitue à mon sens un véritable engagement de l'État : vous me détrompez, monsieur le ministre, si je fais erreur.

Toutefois, si je vous demande de nous confirmer ce point, c'est qu'à ce jour aucun décret n'est venu traduire cet engagement. J'attends donc, monsieur le ministre, une réponse de votre part.

Quoi qu'il en soit, si je me réjouis du premier pas que représente l'abaissement du seuil de 24 euros à 15 euros, je redis ma préférence pour un versement trimestriel au premier euro, qui me semble être une mesure de justice sociale.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 387, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

I. – L'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

«... – L'aide personnalisée au logement est versée au bénéficiaire dans sa totalité quel que soit son montant ».

II. – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I 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.

Cet amendement a été défendu par son auteur.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission est naturellement favorable à l'amendement n° 358 rectifié, qui est identique au sien.

Sur l'amendement n° 151, qui a le même objet que le sien mais dont la rédaction est légèrement différente, la commission émettra un avis favorable si Mme Létard accepte de le rectifier de façon qu'il soit identique aux deux précédents.

Enfin, la commission est défavorable à l'amendement n° 387, dans la mesure où il est satisfait par l'amendement n° 358 rectifié.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** J'ai clairement indiqué tout à l'heure la hiérarchie de nos priorités en matière d'aide personnalisée au logement.

Au premier rang vient la remise en route de l'APL dès la reprise du paiement des loyers, car il fallait vraiment lutter contre la précarité et les expulsions.

Nous attendons ensuite que la mission parlementaire ait fait connaître sa position sur les moyens d'éviter les effets de trappe, de façon que l'APL puisse recommencer d'être versée immédiatement en cas d'évolution des revenus.

Enfin, deux mesures complémentaires ont été prises. La première concerne la modification de l'indice dès le 1<sup>er</sup> janvier, modification qui sera votée ici même ces prochains jours. Ainsi, grâce et à l'entrée en vigueur immédiate de cette réforme, l'APL suivra dorénavant peu ou prou l'indice des prix. La seconde mesure concerne la revalorisation de 1,8 % des loyers plafonds.

Restent les problèmes d'exécution.

Je n'ignore pas le problème que pose la fixation du seuil de versement à 24 ou à 15 euros. Il est vrai, madame Létard, qu'une telle diminution du seuil figure dans le projet de budget de la mission « Ville et logement » et que les financements correspondants sont prévus. Mais ce point particulier relève de l'exécution du budget, et donc du domaine réglementaire.

Quoi qu'il en soit, l'adoption des amendements n°s 82 rectifié, 358 rectifié, 151 et 387 aurait pour conséquence une aggravation des charges de l'État. Je ne peux donc qu'invoquer l'article 40 de la Constitution à leur encontre. Néanmoins, je vous apporterai ultérieurement une réponse concrète et précise sur les points qu'ils soulèvent.

**Mme la présidente.** L'article 40 est-il applicable, monsieur Dallier ?

**M. Philippe Dallier, au nom de la commission des finances.** Il l'est, madame la présidente.

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n°s 82 rectifié, 358 rectifié, 151 et 387 ne sont pas recevables.

#### Article 11

L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par l'alinéa suivant :

« Du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les distributeurs d'électricité, de gaz et d'eau ne

peuvent procéder à l'interruption, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa que si les services sociaux compétents, informés au préalable par le distributeur, ne se sont pas opposés à la mesure. »

**Mme la présidente.** Je suis saisie de neuf amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 261, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Les articles 6-1 à 6-3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement sont ainsi rédigés :

« *Art. 6-1.* – Le règlement intérieur du fonds de solidarité pour le logement définit les conditions d'octroi des aides conformément aux priorités définies à l'article 4, ainsi que les modalités de fonctionnement et de gestion de fonds. Le règlement intérieur est élaboré et adopté par le conseil général après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées visé à l'article 4.

« Il est également soumis au représentant de l'État pour avis.

« Les conditions d'octroi des aides du fonds de solidarité ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de patrimoine ou de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent. Le décret en Conseil d'État prévu à l'article 8 détermine la nature des ressources prises en compte.

« Les aides accordées par le fonds de solidarité ne peuvent être soumises à aucune condition de résidence préalable dans le département.

« L'octroi d'une aide ne peut être subordonné à une contribution financière au fonds ou à une participation aux frais de dossier ou d'instruction de la part d'une collectivité territoriale.

« Il ne peut pas non plus être subordonné à une contribution financière au fonds ou à un abandon de créance ou à une participation aux frais de dossier ou d'instruction de la part du bailleur, du distributeur d'eau ou d'énergie ou de l'opérateur de services téléphoniques.

« Aucune participation aux frais de dossier ou d'instruction ne peut être exigée des personnes ou familles.

« Des modalités d'urgence doivent être prévues pour l'octroi et le paiement des aides, dès lors qu'elles conditionnent la signature d'un bail, qu'elles évitent des coupures d'eau, d'énergie ou de services téléphoniques ou qu'elles concernent des personnes et familles assignées aux fins de résiliation de bail.

« *Art. 6-2.* – Le fonds peut être saisi directement par toute personne ou famille en difficulté et, avec son accord, par toute personne ou organisme y ayant un intérêt ou vocation. Il peut également être saisi par la commission mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation, par l'organisme payeur de l'aide au logement, par le représentant de l'État dans le département.

« Il peut également être saisi par le bailleur ou le fournisseur du service d'électricité, du gaz, de l'eau ou l'opérateur téléphonique.

« Toute décision de refus doit être motivée.

« *Art. 6-3.* – Le financement du fonds de solidarité pour le logement est assuré à parts égales par le département de l'État.

« Une convention est passée entre le département, d'une part, et les représentants d'Électricité de France, de Gaz de France, de chaque distributeur d'énergie ou d'eau, chaque opérateur de services téléphoniques, d'autre part, afin de définir le montant et les modalités de leur concours financier au fonds de solidarité pour le logement.

« Les autres collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et les autres personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 3 peuvent également participer au financement du fonds de solidarité pour le logement. »

II. – Les articles 6-4 et 7 de la même loi sont abrogés.

La parole est à M. Yves Coquelle.

**M. Yves Coquelle.** L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, que le projet de loi tend à modifier, ouvre à toute personne éprouvant des difficultés particulières le droit à une aide de la collectivité pour bénéficier de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. En cas de non-paiement des factures et jusqu'à ce qu'il soit statué sur la demande d'aide, cette disposition assure un service minimum de la fourniture de ces services.

L'article 11 du projet de loi dispose que l'interruption de ces services ne peut intervenir que si les services sociaux compétents ne s'y opposent pas. Le texte ainsi proposé nous laisse sceptiques du fait de son manque de lisibilité et de ses lacunes sur le fond.

En effet, on peut y lire entre les lignes l'obligation implicite d'information des services sociaux imposée aux distributeurs qui envisagent la coupure. Si telle est la volonté du Gouvernement, pourquoi ne pas imposer une obligation explicite d'information des services sociaux ?

De plus, nous déplorons que le projet de loi ignore la question de la fourniture des services téléphoniques. L'importance du maintien d'un service téléphonique restreint ne doit pas être négligée, service qui comporte, je le rappelle, la possibilité de recevoir des appels et de passer des communications locales, notamment vers des numéros d'urgence, depuis un poste fixe.

Devant les incertitudes et les lacunes du projet de loi, nous pensons qu'il serait opportun de renforcer les garanties offertes aux personnes en difficulté visées par la loi du 31 mai 1990 sur le droit au logement.

Aussi, l'amendement que nous proposons vise, d'une part, à améliorer les conditions de saisine du fonds de solidarité pour le logement et, d'autre part, à réintroduire la contribution de l'État dans le financement de ce fonds.

En premier lieu, le fonds pourrait être saisi par le bailleur, par le fournisseur du service d'électricité, du gaz, de l'eau, ou par l'opérateur téléphonique. Il est nécessaire d'associer les distributeurs au déclenchement du système d'aide pour éviter que ces derniers ignorent les situations de crise et que celles-ci empirent. Nous proposons ici, tout simplement, que ces acteurs économiques soient titulaires d'une mission d'alerte sociale.

En second lieu, nous estimons qu'il est du devoir de l'État de préserver et de garantir l'accès à ces services publics. En effet, l'électricité, le gaz et l'eau sont des produits de première nécessité, indispensables à la garantie des droits

fondamentaux de la personne. Face à la privatisation des services publics et à l'augmentation, notamment, du prix de l'énergie qu'elle entraînera, de nombreux foyers risquent de connaître des difficultés d'accès à ces services.

Le retrait de l'État du dispositif de solidarité n'est pas tolérable. À l'heure actuelle, il n'existe aucune assurance que les fonds départementaux seront en mesure de couvrir la totalité de la demande sociale. Il convient donc, afin d'assurer et de garantir en toutes circonstances aux personnes vivant sur le territoire national la fourniture en énergie et en eau, de renforcer le dispositif législatif actuel. Pour ce faire, nous demandons que l'État recommence de contribuer au financement du fonds de solidarité au logement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 83 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

L'article 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa et bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement porte sur l'article 11, dans lequel est prévu un « moratoire » sur les coupures d'eau, d'électricité et de gaz pendant la période hivernale, du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars.

Certes, l'intention de ce dispositif est louable. Il semble néanmoins qu'il résulte d'une décision un peu subite qui a pris tous les fournisseurs de court.

En effet, il existe déjà de nombreuses procédures de prévention des coupures, notamment pour l'électricité, secteur pour lequel un décret a été publié à la suite des travaux menés conjointement par le ministère de l'industrie, EDF et les associations.

Il est vrai que nos assemblées prennent parfois des mesures un peu rapides et, alors même qu'un groupe de travail est créé, arrêtent des décisions avant que celui-ci ait rendu ses conclusions. En l'occurrence, il a eu le temps de rendre ses conclusions, mais non d'en évaluer la pertinence sur le terrain.

Il n'en reste pas moins que, dans une société comme la nôtre, il n'est pas acceptable que les personnes défavorisées puissent, en plein cœur de l'hiver, être privées des fluides essentiels.

Pour autant, il est indispensable que cette disposition ne soit pas perçue comme une interdiction générale des coupures, au risque de voir se multiplier les situations d'impayés : toutes les associations qui s'occupent des personnes défavorisées ont appelé notre attention sur ce point. À ce titre, il m'a été indiqué que l'interdiction de coupure qui a été instituée en Angleterre s'est traduite par une hausse sensible des situations d'impayés, ces derniers

ayant été multipliés par quatre. Il est naturel qu'un tel système ne puisse que favoriser les comportements de mauvaise foi !

Par ailleurs, nombre d'associations ont fait valoir que l'interdiction des coupures nécessitait parallèlement un accompagnement social pour éviter le gonflement déraisonnable de la dette au cours de l'hiver, dette qu'il serait ensuite très difficile d'honorer au printemps.

Pour encadrer ce dispositif, la commission vous présente donc un amendement visant à limiter le bénéfice de ce sursis aux seules personnes bénéficiant ou ayant bénéficié dans les douze derniers mois d'une aide du FSL. Si tel n'est pas le cas, les ménages devront entamer une démarche auprès des services sociaux, qui statueront sur le bien-fondé de la demande et pourront faire le tri entre les situations réelles de détresse sociale – qui doivent être prises en compte – et les personnes de mauvaise foi qui profiteraient d'un système un petit peu trop facile et mis en place trop rapidement.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 153 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard, au nom de la commission des affaires sociales, est ainsi libellé :

I. – Compléter le texte proposé par l'amendement n° 83 rectifié pour compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier, qu'à défaut de règlement dans un délai défini par décret, la fourniture pourra être réduite ou suspendue. Il est également tenu d'informer son client de la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le logement. Il lui indique que, sauf opposition de sa part dans un délai de huit jours à compter de la réception de ce courrier, il avertira de cette absence de paiement le président du conseil général ou le maire de la commune de son lieu de résidence au moins cinq jours ouvrables avant l'interruption complète des prestations. »

II. – En conséquence, dans le deuxième alinéa du texte de cet amendement, remplacer les mots :

un alinéa ainsi rédigé

par les mots :

deux alinéas ainsi rédigés

La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Nous vous proposons d'énoncer les obligations d'information du fournisseur vis-à-vis de son client en cas de retard de paiement.

Celui-ci doit définir le délai dans lequel doit s'effectuer le paiement avant l'éventuelle réduction ou suspension de prestation. Il doit également informer le client de sa possibilité de saisir le FSL. Il est tenu, enfin, d'annoncer la transmission du dossier au maire ou au président du conseil général cinq jours au minimum avant l'éventuelle interruption de fourniture.

Si cette disposition nous semble nécessaire, c'est parce que, dans la procédure en cours d'élaboration, il manquait un dernier filet de sécurité, à savoir l'information des élus locaux ou départementaux afin d'éviter que ces derniers se retrouvent face à une famille qui, après avoir subi une coupure, viendrait trouver le maire après coup, avec toutes les incidences que cela peut générer en termes de réouverture de compteur. Vous savez comme moi que cela représente un coût supplémentaire important pour les familles !

Par conséquent, afin d'anticiper cette situation et de ne pas se retrouver devant le fait accompli, il nous semble que cette précision est importante.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 480, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voinet, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles :

« Les fournisseurs d'électricité et de gaz ne peuvent pas procéder à l'interruption, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité et de gaz aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa, sauf si les services sociaux compétents, informés au préalable par le fournisseur, se sont opposés à la mesure. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Les dispositions prévues dans l'article 11 sont intéressantes, et je propose de les rendre applicables toute l'année.

Pour limiter les éventuels abus d'usagers de mauvaise foi, les services sociaux compétents pourraient opposer leur veto.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 479, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voinet, est ainsi libellé :

Au début du texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, ajouter une phrase ainsi rédigée :

Les fournisseurs d'eau ne peuvent pas procéder à l'interruption d'eau.

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Pour des raisons de santé publique, il est très dangereux de couper l'eau à un ménage, et pas uniquement pendant l'hiver. La mesure prévue dans l'article 11 doit donc être étendue à toute l'année. Pour éviter tout risque, il convient de ne mentionner aucune condition à l'accès à ce droit fondamental.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 359, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 115-3 de code de l'action sociale et des familles, remplacer le mot :

distributeurs

par le mot :

fournisseurs

et remplacer les mots :

que si les services sociaux compétents, informés au préalable par le distributeur, ne sont pas opposés à la mesure

par les mots :

bénéficiant ou ayant bénéficié d'une aide du fonds de solidarité pour le logement dans les douze derniers mois

et après les mots :

fournitures d'électricité,

insérer les mots :

de chauffage,

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement vise la distribution de chauffage durant la période hivernale : les logements sociaux sont en général raccordés aux 450 réseaux de chaleur qui existent sur le territoire et qui couvrent près de 350 villes et villages. Par conséquent, nous souhaiterions que l'article 11 en fasse mention.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 197 rectifié, présenté par MM. Seillier, Mouly et de Montesquiou, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, après les mots (deux fois) :

d'eau

insérer les mots :

ainsi que de services téléphoniques

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 208, présenté par M. Pozzo di Borgo et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles,

remplacer le mot :

informés

par les mots :

saisis par l'utilisateur informé

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** L'article 11 vise à fixer des règles pour les coupures d'eau, de gaz et d'électricité. Il prévoit un certain encadrement de cet acte important.

L'interruption de ces fournitures, en cas de non-paiement, revêt une certaine gravité, car l'eau, l'électricité et le gaz sont les ingrédients principaux de gestes essentiels de la vie.

Le projet de loi prévoit l'accord des services sociaux compétents pour accomplir toute coupure entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars. Une concertation doit donc être organisée entre ces services et les distributeurs. Or la précarité est une situation délicate à supporter. Les atteintes à la dignité sont nombreuses, et il faut prendre de multiples précautions pour éviter de les aggraver.

Il me semble donc nécessaire de modifier l'article 11 en apportant certaines garanties de discrétion et de dignité.

Nous souhaitons ainsi que les services sociaux soient saisis par l'utilisateur qui aura été informé par le distributeur du risque de coupure des fournitures.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 298 rectifié *bis*, présenté par M. Amoudry et les membres du groupe Union centriste-UDF et MM. Pintat, J. Blanc et Fournier, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, par un alinéa ainsi rédigé :

« Les informations relatives aux interruptions de la fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau, dès leur mise

en œuvre, sont tenues à la disposition de l'autorité organisatrice du ou des services publics concernés. »

La parole est à Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** Empêcher que les personnes ou les familles soient privées d'un service essentiel, électricité, gaz ou eau, pendant la période hivernale constitue une excellente mesure.

Il est toutefois nécessaire de préciser que les informations relatives aux coupures seront tenues à la disposition de l'autorité organisatrice du service public concerné, de manière à lui permettre de contrôler la bonne application de ce dispositif.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 299 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par cet article pour compléter l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, par un alinéa ainsi rédigé :

« Le loyer restant à charge des bénéficiaires des articles L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 115-1 du présent code, s'il est égal ou inférieur à 5 % de leur revenu, est déduit du versement de l'allocation visée à l'article L. 115-1 du même code. »

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** Cet amendement vise à autoriser la prise en charge du loyer résiduel directement sur le RMI si son montant n'excède pas 5 % du revenu.

Cette procédure, qui va certes à l'encontre du principe de gestion autonome de la vie quotidienne, permettra pourtant de ne pas laisser des familles en très grande difficulté avec des montants d'impayés qui risquent de les placer dans des situations d'exclusion insurmontables.

Ces personnes font très souvent appel au FSL, qui est désormais géré par les départements et qui paie leurs impayés.

Par ailleurs, très souvent, leur demande se renouvelle et nous savons qu'il sera très difficile pour elles de sortir de cette situation à partir du moment où elles touchent le RMI

Déduire le loyer du RMI permettrait aux familles en grande difficulté, tout en assurant le paiement du loyer, de bénéficier d'un toit, au lieu de les engager dans des procédures de reprise des logements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En ce qui concerne l'amendement n° 261, j'avoue que j'ai un peu de mal à comprendre. Nous avons là un texte très favorable aux personnes les plus en difficulté qui vise à leur assurer la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau pendant l'hiver, et vous nous en proposez la suppression.

Nous avons longuement discuté de la réforme du fonds de solidarité pour le logement lors de l'examen de la loi relative aux responsabilités locales. Je crois qu'il n'y a pas lieu, alors que l'on vient de voter la loi, de recommencer le débat, et j'avoue, encore une fois, que je suis surpris que vous proposiez la suppression d'un article visant à permettre aux personnes les plus défavorisées de continuer à bénéficier d'un service.

**M. Yves Coquelle.** Vous n'avez pas compris ce que nous avons dit !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est parce que j'ai lu cet amendement que je puis vous indiquer que la commission y est défavorable.

Le sous-amendement n° 153 rectifié *bis* apporte une précision très utile, et la commission émet donc un avis favorable.

L'amendement n° 480, en constituant une mesure générale d'interdiction, serait de nature à multiplier les impayés. Or nous savons bien, comme le disait M. le ministre, que nous ne sommes pas dans un monde parfait et que ce qui n'est pas payé par les uns a forcément des répercussions sur les autres. Nous souhaitons que nos concitoyens soient responsabilisés et qu'ils puissent contribuer à leurs charges à la hauteur de leurs moyens.

La commission émet donc un avis fortement défavorable sur cet amendement n° 480, ainsi que sur l'amendement n° 479, qui aurait les mêmes conséquences.

En ce qui concerne l'amendement n° 359, monsieur Repentin, j'ai clairement indiqué dans mon rapport que la discussion de l'article 11 aurait pu nous permettre de mener une réflexion sur la notion de « droit de chauffage », et je m'en suis expliqué longuement en commission. En effet, seules les coupures de gaz sont interdites par le projet de loi, alors même qu'un grand nombre de ménages se chauffent avec d'autres sources d'énergie : ainsi, un tiers de nos compatriotes environ se chauffent au fioul. Or le projet de loi a exclu *a priori* ces autres sources d'énergie, alors que les ménages ayant des difficultés pourraient en bénéficier.

C'est pourquoi la commission vous demande de bien vouloir retirer votre amendement : elle vous propose de réfléchir à cette notion de « droit au chauffage » dans la perspective de la deuxième lecture, ce qui nous permettrait d'avancer sur ce problème. À défaut de retrait, la commission serait contrainte d'émettre un avis défavorable.

S'agissant de l'amendement n° 208, le décret anti-coupure d'électricité prévoit que les services sociaux sont saisis par le fournisseur, sauf opposition du ménage qui est en situation d'impayé. Il ne faut pas contredire ce principe, au risque de rendre caduc le décret d'août 2005. En conséquence, la commission vous demande de retirer votre amendement. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

Quant à l'amendement n° 298 rectifié *bis*, il se rapporte à une question dont nous avons longuement discuté lors de l'examen de la loi d'orientation sur l'énergie. Ce problème des impayés concerne avant tout trois catégories de personnes : l'usager, le fournisseur et le représentant des services sociaux. Nous ne souhaitons pas que l'autorité organisatrice intervienne dans ce cadre. En conséquence, la commission vous demande de retirer votre amendement. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

Enfin, s'agissant de l'amendement n° 299 rectifié, ce projet de loi n'est pas le lieu pour évoquer le sujet qui y est abordé car, s'il est important, il concerne moins l'engagement national pour le logement qu'une réflexion sur l'évolution des minima sociaux. De plus – je parle sous le contrôle de Mme le rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales –, il me semble qu'un projet de loi est prévu sur cette question avant de réformer les minima sociaux.

En conséquence, j'estime préférable que vous retiriez votre amendement, de façon que l'on puisse discuter sur le fond. En effet, il faut bien évaluer toutes les conséquences du dispositif que vous proposez. À défaut, la commission émettra un avis défavorable.



**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** L'amendement n° 261 revient à dessaisir de droit et de fait le département, qui est la collectivité sociale de proximité.

**M. Yves Coquelle.** Nous proposons qu'il ne supporte pas la totalité !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** C'est un choix qui a été fait après de longs débats et il ne nous apparaît pas convenable, dans le cadre d'un débat relatif au logement, de modifier l'équilibre de nos institutions. En outre, je suis convaincu que le département est bien dans son rôle de solidarité de proximité, sauf à remettre en cause, au terme d'un débat qui serait certainement très complexe, les péréquations ou les écarts de richesses entre les départements eu égard aux charges sociales qu'ils supportent.

**M. Yves Coquelle.** Compensez les transferts de charges par des dotations !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 261.

En ce qui concerne l'amendement n° 83 rectifié, le Gouvernement émet un avis favorable, ainsi que sur le sous-amendement n° 153 rectifié *bis*, qui clarifie bien les tenants et aboutissants de cette nouvelle réglementation.

S'agissant des amendements concernant les coupures, la commission a procédé à un travail approfondi, en partenariat avec les organismes et les associations. C'est un sujet d'une grande complexité, et l'amendement de la commission constitue une avancée absolument majeure.

On peut toujours imaginer d'aller plus loin sans en mesurer les conséquences, mais le Gouvernement estime que l'amendement n° 83 rectifié et le sous-amendement n° 153 rectifié *bis* répondent bien à cette préoccupation.

Par conséquent, le Gouvernement demande le retrait de tous les autres amendements sur ce sujet, à savoir les amendements n°s 479, 359, 208, 298 rectifié *bis* et 299 rectifié. À défaut, il émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 261.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 153 rectifié *bis*.

**M. Daniel Raoul.** Si M. le rapporteur acceptait de rectifier l'amendement de la commission de manière à y intégrer les fournisseurs d'eau, nous pourrions envisager de retirer notre amendement.

En effet, comme vous l'avez rappelé, monsieur le rapporteur, outre l'électricité, le fioul, il y a d'autres modes de chauffage, et les fournisseurs d'eau, y compris d'eau chaude, utilisent parfois les réseaux urbains.

**Mme la présidente.** Monsieur le rapporteur, que pensez-vous de la suggestion de M. Raoul ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mon cher collègue, vous êtes comme moi membre de la commission des affaires économiques.

**M. Daniel Raoul.** Jusqu'à preuve du contraire !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Pensez-vous que je puisse prendre une décision aussi importante sans avoir au préalable consulté tous les commissaires ?

**M. Daniel Raoul.** Ce ne serait pas la première fois !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je me tiens à votre disposition – mais à l'issue du débat – pour que vous me citiez les cas dans lesquels j'aurais pu faillir !

En tout état de cause, on ne peut prendre une telle décision sans en étudier les répercussions. Le droit au chauffage est certes important, mais il doit néanmoins être étudié d'une façon approfondie.

Je n'ai pas le pouvoir, en qualité de rapporteur, de prendre seul une décision aussi importante au nom de la commission des affaires économiques. Je ne peux donc pas rectifier l'amendement n° 83 rectifié.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Yves Coquelle, pour explication de vote.

**M. Yves Coquelle.** Monsieur le ministre, les départements sont en effet bien placés pour intervenir dans le domaine social, mais ils sont aux prises avec des difficultés financières considérables, dues entre autres à l'APA. *(M. le rapporteur s'exclame.)* Oui, monsieur le rapporteur : certains départements n'ont plus d'argent à donner aux malheureux au mois d'octobre ! Dans ces conditions, si vous apportez une restriction en précisant que seules les familles ayant bénéficié du FSL dans les douze derniers mois seront à l'abri d'une coupure, certaines personnes passeront au travers des mailles du filet !

Empêcher les coupures d'électricité et d'eau pendant les périodes hivernales constitue une action humanitaire. *(M. le ministre fait un signe d'assentiment.)*

Comme l'a souligné Mme Létard, il est légitime d'étudier la situation afin de voir si nous ne sommes pas face à des récidivistes. Mais, dans ce cas, nous prendrions nos responsabilités ! Quoi qu'il en soit, il ne faut pas couper le courant à des familles sous prétexte qu'elles n'ont pas bénéficié d'une aide du FSL.

C'est la raison pour laquelle l'amendement n° 83 rectifié me paraît très dangereux.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je suis d'accord avec M. Coquelle pour dire que l'APA pèse lourd dans les finances des départements : l'État a pris des décisions importantes et il en a fait supporter le coût aux autres sans savoir quelles en seraient les répercussions.

Je remercie donc M. Coquelle de reconnaître aujourd'hui qu'il a été grave de transférer de manière autoritaire, sans concertation, des dépenses sur les départements, comme ce fut le cas avec l'APA. Maintenant, il faut en assumer les conséquences !

**M. Christian Cambon.** Très bien !

**Mme Michelle Demessine.** Il fallait rectifier le dispositif !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mais, madame, nous ne cessons de rectifier ce que vous avez fait ! Nous passons notre temps à cela ! Et si nous sommes réunis ici ce soir, vous le savez bien, ma chère collègue, c'est parce que vous n'avez pas construit de logements en nombre suffisant et que nous sommes maintenant obligés de corriger la situation. C'est très difficile, mais c'est pourtant ce que nous nous efforçons de faire tous les jours.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 153 rectifié *bis*.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 83 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, l'article 11 est ainsi rédigé et les amendements n°s 480, 479, 359, 208, 298 rectifié *bis* et 299 rectifié n'ont plus d'objet.

#### Articles additionnels après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 154, présenté par Mme Létard, au nom de la commission des affaires sociales, est ainsi libellé :

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

Dans la deuxième phrase du second alinéa de l'article L. 331-2 du code de la consommation, après les mots : « le montant des dépenses de logement, » sont insérés les mots : « d'électricité, de gaz, de chauffage, d'eau, ».

La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Cet amendement vise à mieux prendre en compte les dettes de fourniture d'eau et d'énergie dans les procédures de surendettement.

En effet, dans le cadre des procédures de règlement du surendettement, les créances relatives aux fournitures d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité sont très souvent prises en compte après les créances bancaires ou les crédits à la consommation. Il est souhaitable d'inverser cet ordre afin que le remboursement des créances relatives à la fourniture d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau soit prioritaire, comme c'est déjà le cas pour les dépenses de logement.

Aujourd'hui, le rôle du FSL est bien identifié par les familles en situation de surendettement. Elles ont souvent tendance à se retourner vers ce dispositif pour bénéficier des procédures de surendettement afin de rembourser leurs crédits à la consommation.

Instaurer un système de créances prioritaires permettrait de reléguer les dettes liées aux crédits à la consommation derrière les dépenses de première nécessité, qui sont bien évidemment les plus importantes.

Dans un souci de justice et d'équité, il faut absolument sanctuariser les dettes des ménages au titre de la famille et faire en sorte que les crédits à la consommation ne pénalisent pas les budgets du FSL, auquel les ménages recourent de manière systématique.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 170, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par l'amendement n° 154 par les mots :

la redevance et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,

Ce sous-amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 154 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame le rapporteur pour avis, je constate que vous persévérez dans votre logique : l'année dernière, le Sénat avait adopté, sur votre initiative, un amendement tendant à donner un caractère prioritaire aux créances de loyer dans le cadre d'un plan de surendettement.

Cette année, vous déposez un amendement qui vise à faire prévaloir les dépenses – essentielles – d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau sur les crédits à la consommation.

C'est avec beaucoup de bienveillance que la commission a examiné le présent amendement. Elle attire toutefois votre attention sur le fait qu'à force de donner à différents éléments un caractère prioritaire – et vous l'avez d'ailleurs vous-même reconnu –, rien n'est plus vraiment prioritaire.

**M. Thierry Repentin.** Cela me rappelle quelque chose !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La même logique vaut ainsi pour les attributions de logements sociaux.

La commission a donc émis un avis favorable sur cet amendement, car il est bien évident que les dépenses d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau sont prioritaires par rapport aux crédits à la consommation.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Je sais bien que nous en sommes aux énumérations. Mais il faut néanmoins reconnaître qu'avoir un logement, être accompagné pour le financement de ses dettes de loyer et ne pas pouvoir se chauffer faute d'avoir acquitté ses quittances d'électricité, c'est ennuyeux !

Ces dépenses constituent des dépenses de première nécessité et elles doivent passer avant le remboursement des créances qui résultent, entre autres, de l'utilisation des cartes de crédit délivrées par des organismes prêteurs.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 154.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 273 rectifié, présenté par M. Mercier et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

Après l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L.... – Par dérogation à l'article L. 353-2, et pour les seuls logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, un logement d'insertion à usage locatif d'une durée déterminée peut être attribué dès lors que deux conditions sont réunies :

« – la signature d'une convention d'insertion à durée déterminée entre les familles ou occupants et un organisme ou une association agréés pour l'accompagnement des personnes défavorisées ;

« – la signature, par l'organisme ou l'association agréés susvisés, d'un protocole d'accord avec l'office HLM, portant engagement de ce dernier à reloger la famille ou les occupants concernés dans un logement de qualité, dès lors que les critères s'autonomie prévus par la convention d'insertion auraient été validés.

« À la fin du bail, si les occupants des logements d'insertion désirent conserver le même logement, le montant du loyer est réévalué pour atteindre les loyers

fixés par décret pour les logements conventionnés prévus à l'article L. 351-2. »

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** Cet amendement vise à donner une base législative au bail d'insertion.

En effet, l'habitat d'insertion accueille des personnes désespérées, qui se trouvent dans une situation économique et sociale très difficile. Or le but des associations qui ont la charge de ce type d'habitat est d'accompagner ces personnes pour qu'elles assument leur statut de parent, en exerçant une activité ou un emploi.

Les conventions d'insertion que les associations signent avec ces personnes et avec les travailleurs sociaux compétents définissent les objectifs et les moyens de ce parcours d'insertion qui, à son terme, doit permettre l'accès à un logement locatif de droit commun.

Ces associations rencontrent des difficultés pratiques, en particulier en fin de convention, pour continuer à assurer l'accompagnement social de ces personnes, notamment pour qu'elles trouvent un logement. Très souvent, les associations sont obligées de louer ou de sous-louer des logements pour y placer les personnes dont elles ont eu la charge.

C'est pourquoi il est proposé de créer un bail spécifique d'insertion. Il permettrait d'assurer la dynamique d'insertion des personnes qui bénéficient du cumul des conditions locatives privilégiées découlant du financement spécifique de l'habitat d'insertion et de l'accompagnement personnalisé procuré par une association agréée à ce titre.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission souhaite entendre le Gouvernement avant de se prononcer.

La création d'un bail spécifique d'insertion semble intéressante, mais je reconnais que j'en cerne mal les conséquences sur les conditions de location des logements du parc HLM.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Monsieur Biwer, pour être franc, j'ai le sentiment que la procédure du bail glissant répond à votre préoccupation.

Les rédacteurs de l'amendement ont peut-être décelé une difficulté dans le bail glissant, mais il me paraît préférable d'engager une expertise sur ce point avec M. Mercier avant la deuxième lecture. Pour l'heure, je ne vois pas quelle difficulté cet amendement est censé résoudre.

Dans cette attente, je souhaite le retrait de l'amendement n° 273 rectifié, auquel je ne suis pas hostile sur le principe.

**Mme la présidente.** Monsieur Biwer, l'amendement n° 273 rectifié est-il maintenu ?

**M. Claude Biwer.** Monsieur le ministre, il est probable que l'on ne peut pas généraliser et que des opérations ponctuelles sont envisageables.

Quoi qu'il en soit, il paraît en effet préférable de mieux cerner cette question et, si vous prenez l'engagement de procéder à une telle étude,...

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Absolument !

**M. Claude Biwer...** alors je peux retirer l'amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 273 rectifié est retiré.

L'amendement n° 433 rectifié, présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

I. – L'avant-dernier alinéa de l'article L. 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« La durée du protocole est de cinq ans au plus. »

II. – L'avant-dernier alinéa de l'article L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« La durée du protocole est de cinq ans au plus. »

La parole est à M. Claude Biwer.

**M. Claude Biwer.** La loi de programmation pour la cohésion sociale a permis de maintenir dans leur logement des ménages dont le bail a été résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyers et charges, en prévoyant le maintien du versement des aides personnelles au logement en contrepartie de la signature d'un protocole aux termes duquel le ménage s'engage à payer régulièrement son indemnité d'occupation et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative.

La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois ans.

Il s'avère que la durée de deux ans est, dans certaines situations, trop courte pour élaborer des plans d'apurement réalistes. En conséquence, le présent amendement vise à autoriser des plans d'apurement de cinq ans.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Biwer, nous avons voté l'an dernier des dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux en cas d'impayés locatifs dans le parc social, à la condition que les ménages s'engagent dans des protocoles d'apurement des dettes d'une durée de deux ans, qui peut être prolongée de trois ans. S'agissant du souci qui est le vôtre, j'attire votre attention sur le fait que vous avez satisfaction, puisque deux ans plus trois ans égalent bien cinq ans.

Toutefois, les personnes qui ont les revenus nécessaires et qui le demandent doivent conserver la possibilité d'obtenir un plan d'apurement de leur dette de deux ans, quitte à prolonger en cas de besoin ce plan de trois ans. Porter la durée à cinq ans pour tous ne permet pas de préserver cette possibilité.

Enfin, les dispositions qui ont été mises en place ne datent que de l'an dernier, nous manquons du recul nécessaire pour savoir si votre proposition serait meilleure que le principe adopté.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement. Dans le cas contraire, je serais contraint d'émettre un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je considère qu'il s'agit d'un amendement d'appel.

Tout le problème consiste à trouver un équilibre entre le suivi du remboursement et le retour au droit au bail. L'idée est de permettre au locataire qui est dans une situation

précaire pendant la durée du protocole de remboursement de recouvrer son droit au bail dans une période de deux ans.

À la suite d'un incident, une personne disposant d'un droit au logement se retrouve dans un engrenage connu : décision judiciaire, expulsion, plus d'APL. On a donc créé une sorte de droit intermédiaire, qui se traduit par une présence de deux ans. En l'occurrence, il s'agit de redonner à la personne, au terme de ces deux ans, son droit au bail, quitte à ce qu'il y ait un apurement complémentaire pendant trois ans.

En accordant, dès le départ, un protocole d'une durée de cinq ans, je ne voudrais pas – mais telle n'est pas, je crois, votre intention – que la personne concernée recouvre avec retard son droit au bail, qui est un élément de sécurité fort.

Monsieur le sénateur, je vous propose que nous procédions à une expertise afin de savoir ce qu'il en est précisément. S'il s'agit d'allonger la période de remboursement, le texte initial permet de le faire. Nous verrons s'il existe des contre-exemples et nous les examinerons. Mais nous tenons à ce que la personne en situation intermédiaire précaire recouvre au plus vite son droit au bail. C'est un sujet sur lequel nous avons beaucoup travaillé, notamment dans le cadre de la loi « deuxième chance », car le logement est vraiment source d'équilibre.

**Mme la présidente.** Monsieur Biwer, l'amendement n° 433 rectifié est-il maintenu ?

**M. Claude Biwer.** Il est évident que l'on ne peut pas généraliser. Il faut procéder au cas par cas. Il est possible que l'expérience ne permette pas de démontrer que fixer d'emblée une durée de cinq ans poserait d'autres problèmes. Par conséquent, je retire cet amendement.

Toutefois, le fait qu'à l'occasion de la présentation de nos amendements vous nous renvoyiez toujours à l'avenir prouve que nous sommes en avance sur notre temps ; nous espérons tout de même que l'on nous donnera raison un jour ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 433 rectifié est retiré.

#### Divisions additionnelles après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 84 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 11, ajouter une division additionnelle ainsi rédigée :

Titre III

Dispositions diverses relatives au logement et à la cohésion sociale

L'amendement n° 85, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 11, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre I

Dispositions relatives à la construction

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter ces deux amendements.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit de deux amendements rédactionnels.

L'amendement n° 84 rectifié vise à insérer dans le projet de loi un titre III portant diverses dispositions relatives au logement et à la cohésion sociale.

Quant à l'amendement n° 85, il tend à insérer un chapitre I intitulé « dispositions relatives à la construction ».

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet un avis favorable sur ces deux amendements.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 84 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, après l'article 11.

Je mets aux voix l'amendement n° 85.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, après l'article 11.

#### Articles additionnels après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 86, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

I. – L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est ratifiée sous réserve des modifications suivantes :

1° Le III de l'article 19 est ainsi rédigé :

« III. – La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée. »

2° Au II de l'article 29, les mots : « , à compter de cette entrée en vigueur, » sont insérés après les mots : « sont attachés ».

II. – Au premier alinéa du III de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale, les mots : « , suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « auprès de l'allocataire ».

III. – L'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigé :

« Art. L. 834-1. – Le financement de l'allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le fonds national d'aide au logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :

1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.

Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'État, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°.

Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article. »

IV. – L'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° À la fin du troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;

2° À la fin du dernier alinéa, les mots : «, suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « de l'allocataire ».

V. – À l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses ».

VI. – Au premier alinéa de l'article L. 133-5 du même code, le mot : « intéressés » est inséré après les mots : « conseils municipaux ».

VII. – À l'article L. 134-6 du même code, les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : « gaz ».

VIII. – Il est créé au chapitre unique du titre VII du livre deuxième du même code une section 1 intitulée : « Dispositions générales » comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée : « Dossier de diagnostic technique » comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6.

IX. – À l'article L. 271-3 du même code, les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section ».

X. – Au sixième alinéa (4°) de l'article L. 271-4 du même code, les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : « gaz ».

XI. – À l'article L. 1334-6 du code de la santé publique, les mots : « de l'immeuble » sont remplacés par les mots : « d'un immeuble ».

XII. – L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

« Les locaux construits ou qui ont fait l'objet de travaux ayant eu pour conséquence d'en changer la destination, postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970, sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. »

2° Au quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1<sup>er</sup> janvier 1970 ».

3° Le dernier alinéa est supprimé.

XIII. – Le premier alinéa de l'article L. 651-2 du même code est ainsi rédigé :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article est condamnée à une amende de 25 000 euros. Le juge ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et à l'expiration du délai accordé prononce une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. »

XIV. – Aux premier et second alinéas de l'article L. 651-3 du même code, les sommes : « 6 000 euros » et « 12 000 euros » sont remplacés respectivement par les sommes : « 8 000 à 80 000 euros » et « 120 000 à 160 000 euros ».

XV. – Les articles 2, 3, 4, 8 et 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages sont abrogés.

XVI. – Dans la première phrase du premier alinéa du II de l'article 1384 C du code général des impôts, les mots : « une convention avec l'État » sont remplacés par les mots : « une convention avec cette agence ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme je l'ai annoncé lors de l'audition de Jean-Louis Borloo, je vous propose de ratifier l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, sous réserve de plusieurs modifications.

Outre des modifications rédactionnelles et de cohérence, je vous propose quelques ajustements à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux règles d'autorisation de changement d'usage des locaux. Je préconise notamment la suppression de la dérogation dont bénéficient les personnes publiques pour les locaux qu'elles possèdent, qui ne seraient pas assujettis à la procédure de droit commun. Je considère en effet que les logements transformés par l'État en bureaux doivent retrouver leur usage initial en cas de cession.

En outre, je vous propose de compléter ces dispositions en renforçant les sanctions financières pour les personnes qui transforment des locaux sans autorisation. Possibilité est également donnée au juge d'ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et, à l'expiration du délai accordé, de prononcer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 211 rectifié *bis*, présenté par MM. Cambon et Cléach, Mme Procaccia et M. Beaumont, est ainsi libellé :

I. – Après le VII de l'amendement n° 86, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... Il est créé une section 3 au chapitre IV du titre III du livre premier du code de la construction et de l'habitation ainsi rédigée :

« Section 3

« Sécurité des installations intérieures d'électricité

« *Art. L. 134-7.* – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

II. – Après le X de l'amendement n° 86, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... 1° Après le 6° du I de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du présent code ».

2° Au neuvième alinéa du I de l'article L. 271-4 du même code, les références : « 1° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 4° et 7° ».

3° Au dixième alinéa du I de l'article L. 271-4 du même code, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° ».

4° Au premier alinéa du II de l'article L. 271-4 du même code, les références : « 1°, 2°, 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 2°, 3°, 4° et 7° ».

5° Au premier alinéa de l'article L. 271-5 du même code, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacées par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° ».

6° Au premier alinéa de l'article L. 271-6 du même code, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacées par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° ».

La parole est à M. Christian Cambon.

**M. Christian Cambon.** Ce sous-amendement vise à intégrer dans le code un nouveau diagnostic technique « Électricité », comme il en existe déjà pour le gaz, l'amiante, le plomb et les termites, notamment.

C'est une mesure d'urgence au vu des statistiques, qui sont parlantes ! Les chiffres sont effarants, puisque l'on estime à près de 300 le nombre de personnes qui décèdent du fait d'une électrocution à l'intérieur de leur logement et à plus de 60 000 le nombre d'incendies provoqués par le mauvais état des installations électriques privées.

Pour renforcer la sécurité des personnes qui acquièrent un logement, cet amendement vise, comme cela existe déjà pour les installations intérieures de gaz, à faire établir un diagnostic technique pour les installations intérieures d'électricité au moment de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation, lorsque ces installations ont été réalisées depuis plus de quinze ans. Ces dispositifs touchent notamment les logements à destination des personnes les plus modestes, car ce sont ces installations qui sont très souvent mises en cause.

D'ailleurs, cette disposition avait été envisagée lors de la préparation des différentes versions du projet de loi.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 293 rectifié *bis*, présenté par M. Biwer et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

I. – Après le VII de l'amendement n° 86, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

Il est créé une section 3 au chapitre IV du titre III du livre premier du code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

« Section 3

« Sécurité des installations intérieures électriques

« *Art. L. 134-7.* – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure électrique un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 ».

II. – Après le X de l'amendement n° 86, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... 1° Après le 6° du I de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du présent code ».

2° Au neuvième alinéa du I de l'article L. 271-4 du même code, les références : « 1° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 4° et 7° ».

3° Au dixième alinéa du I de l'article L. 271-4 du même code, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° ».

4° Au premier alinéa du II de l'article L. 271-4 du même code, les références : « 1°, 2°, 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 2°, 3°, 4° et 7° ».

5° Au premier alinéa de l'article L. 271-5 du même code, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacées par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° ».

6° Au premier alinéa de l'article L. 271-6 du même code, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacées par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° ».

**M. Claude Biwer.** Je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 293 rectifié *bis* est retiré.

Le sous-amendement n° 379 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après le XII de l'amendement n° 86, insérer trois paragraphes ainsi rédigés :

... – L'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

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

« L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire après, le cas échéant, avis du maire d'arrondissement. »

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont toutefois délivrées par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble, après avis du maire et, le cas échéant après avis du maire d'arrondissement, les autorisations concernant les demandes émanant de l'État, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que d'États étrangers ou d'organisations internationales ».

3° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans chaque commune où l'article L. 631-7 est applicable, le conseil municipal adopte un règlement fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie des logements. »

... – À l'article L. 631-7-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « le préfet » sont remplacés par les mots : « le maire ».

... – L'article L. 631-9 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-9.* – Le conseil municipal d'une commune qui n'est pas visée au premier alinéa de l'article L. 631-7 peut, par délibération, délimiter des secteurs dans lesquels les dispositions des articles L. 631-7 à L. 631-10 et L. 651-2 sont rendues applicables. »

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

**M. Jean-Pierre Caffet.** Ce sous-amendement porte sur l'amendement n° 86 présenté par notre collègue Dominique Braye et qui vise à ratifier une ordonnance moyennant un certain nombre de modifications.

Nous souhaitons, pour notre part, mettre fin à ce que nous considérons comme un anachronisme et une aberration dans le régime des changements d'usage des locaux d'habitation codifié aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Je le reconnais volontiers, l'ordonnance du 8 juin 2005 a simplifié et modernisé ce régime. Toutefois, ce nouveau dispositif laisse, depuis déjà des décennies, à l'État, c'est-à-dire aux préfets, la compétence pour délivrer ou non les autorisations de changement d'usage des logements, simplement après un avis du maire.

Nous considérons qu'il s'agit là d'un dispositif anachronique et aberrant du fait même des responsabilités exercées par les collectivités locales en matière tant de politique locale de l'habitat que d'urbanisme.

Ainsi la politique de la commune en matière de destination définie par le plan local d'urbanisme, décidé et voté par le conseil municipal, pourrait-elle être rendue caduque par des autorisations de changement d'usage délivrées par le préfet.

Un immeuble d'habitation construit selon des dispositions d'un PLU favorable au logement peut-il, par exemple, dès son achèvement, bénéficier d'autorisations de changement d'usage délivrées par le préfet ? N'est-ce pas à la commune de définir les zones où l'habitat doit être préservé et celles où un rééquilibrage en faveur de l'emploi peut être autorisé ?

Ces exemples illustrent les raisons pour lesquelles nous considérons qu'il est beaucoup plus judicieux de transférer au maire la compétence en matière de changement d'usage des locaux d'habitation.

Par ailleurs, le champ d'application des dispositions de l'ordonnance étant limité aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements de la petite couronne de la région parisienne, nous sommes favorables au fait de donner, par une modification de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, aux autres communes la possibilité de rendre ces dispositions applicables par simple décision du conseil municipal.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** S'agissant du sous-amendement n° 211 rectifié *bis* présenté par mon collègue Christian Cambon, il est vrai que, parmi les nombreux diagnostics relatifs au logement visant à protéger les acquéreurs et les locataires, le diagnostic « Électricité » fait défaut. La preuve en est que l'ANAH est très engagée dans les remises en conformité sur des systèmes électriques. On recense encore de nombreux logements dotés d'installations électriques qui sont assez vétustes et qui peuvent donc être sources d'accidents graves.

Je ne peux que constater que ce sous-amendement crée, pour les acquéreurs de biens immobiliers, un diagnostic de plus qui va naturellement se traduire par des coûts supplémentaires.

Toutefois, compte tenu des améliorations qu'il apporte en termes de sécurité, je ne peux qu'émettre un avis favorable.

Concernant le sous-amendement n° 379 rectifié, présenté par M. Caffet et transférant aux maires le pouvoir de délivrer les autorisations de changement d'usage des locaux, j'avoue que, sur ce sujet, je suis assez embarrassé, car j'ai du mal à mesurer les effets d'une telle proposition.

D'un côté, je suis conscient de l'intérêt d'une telle mesure car les maires sont à même d'organiser les équilibres logements bureaux sur le territoire de leur commune. De l'autre, je crains de vous contredire en émettant un avis favorable. (*M. Thierry Repentin s'étonne.*) Eh oui, car à chaque fois que nous avons essayé de transférer aux maires des pouvoirs qu'avaient les préfets, certains maires nous ont rétorqué que les 36 000 communes n'étaient pas 36 000 petites républiques !

M. Repentin a lui-même dit...

**M. Thierry Repentin.** Il me cherche ! (*Sourires.*)

**M. Dominique Braye, rapporteur...** que beaucoup de maires profiteraient de l'opportunité pour transformer des bureaux en logements ou plutôt des logements en bureaux – pardonnez-moi ce lapsus, révélateur de ce que j'aimerais faire moi-même ! –, afin de ne plus avoir des frais et, au contraire, d'obtenir des ressources supplémentaires grâce à la taxe professionnelle.

Par conséquent, je crains, en acceptant ce sous-amendement, que les maires n'aillent effectivement dans le sens que vous avez dénoncé ! Personnellement, je suis beaucoup moins inquiet que vous, car, moi, je fais plus confiance aux maires. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Jean-Pierre Caffet.** Ben alors ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mais j'avoue que j'aurais de la peine si vous aviez raison... Alors je ne sais pas !

Toutefois, le fait de donner aux préfets le pouvoir de délivrer aussi les autorisations est un gage de garantie du droit au logement. Vous répétez depuis le début de la discussion que si on donne trop de pouvoirs aux maires les 36 000 communes vont être transformées en 36 000 républiques, car ils vont faire ce qu'ils veulent sur leur territoire. L'État doit être le garant de la cohésion nationale.

Par conséquent, même si, personnellement, j'aurais tendance à émettre un avis favorable, en raison des mises en garde émanant de nos collègues socialistes, je préfère demander l'avis du Gouvernement sur ce problème-là.

Vous êtes en contradiction totale avec ce que vous dites depuis le début du débat !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 86 et au sous-amendement n° 211 rectifié *bis*.

S'agissant du sous-amendement n° 379 rectifié, tout en respectant les collectivités locales, nous essayons de faire en sorte, dans ce projet de loi, que l'État, par le biais de son représentant, le préfet, assure la solidarité.

Or, tout d'un coup, monsieur Repentin, vous proposez que le conseil municipal puisse modifier les règles d'attribution des logements. Cette disposition ne va pas dans le même sens que le texte.

En conséquence, le Gouvernement émet un avis défavorable sur ce sous-amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Après un court échange, je ne désespère pas, monsieur le ministre, de vous faire changer d'avis...

Le maire délivre sur son territoire un permis de construire...

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Oui !

**M. Thierry Repentin...** avec un usage affiché. Il le fait donc en toute connaissance de cause, en sachant qu'il va développer sur sa commune une activité économique ou créer des logements. Il anticipe et assume ce qui va se passer sur son territoire. Or il peut être confronté à une demande de changement d'usage. C'est alors le préfet qui donnera ou non son approbation. J'appelle votre attention, monsieur le ministre, sur plusieurs effets collatéraux qui ne sont pas négligeables.

Aujourd'hui, lorsque l'on demande à un maire la permission d'engager des travaux sur un bâtiment existant, qui nécessitent la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux avec un changement d'usage, celui-ci ne peut donner son accord sans avoir eu la décision préalable du préfet quant au changement d'usage.

Ensuite, en tant qu'ancien maire de Valenciennes, vous le savez, monsieur le ministre, les maires se battent pour conserver à demeure des logements, afin qu'il y ait des commerces de proximité dans les centres-villes et que leur ville ne soit pas une ville morte le *week-end*. Souvent, ils reçoivent des demandes émanant de professions libérales ou, par exemple, d'instituts s'occupant du bien-être et du corps des personnes. Or le maire ne pourrait pas décider si oui ou non ces appartements qui se vident peu à peu peuvent devenir un lieu d'activité économique.

Bref, le maire est le patron lorsqu'il délivre le permis de construire et décide de la nature de sa ville, mais c'est le préfet qui change la nature de cette ville. En effet, dès le lendemain de la livraison d'un bâtiment destiné au logement, il peut y avoir un changement d'usage. Est-ce bien légitime, monsieur le ministre ? Notre demande ne comporte aucun enjeu politique ; il s'agit simplement là de l'aménagement des villes.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je n'ai toujours pas compris la finalité de ce sous-amendement, monsieur Repentin.

Dans le cadre d'un projet de loi visant à renforcer le logement, vous proposez que, s'agissant du régime applicable au changement d'usage des locaux d'habitation visé à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le maire puisse décider, par exemple, qu'un logement à usage d'habitation puisse changer d'usage...

**M. Thierry Repentin.** Ou inversement !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** ... ou inversement.

**M. Thierry Repentin.** C'est d'ailleurs souvent l'inverse !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Si nous considérons la réalité des demandes, je ne suis pas certain que ce soit souvent le cas.

La valeur d'usage est supérieure dans l'activité économique. Vous le savez, dans un certain nombre de villes périphériques notamment, les zones d'activité se sont développées parce que la taxe professionnelle rapporte plus que la taxe d'habitation. Très objectivement, nous savons que ce problème existe ; nous y sommes confrontés.

Toutefois, notre idée est de mettre en place une concertation, de faire en sorte que le préfet assure la solidarité, et vous nous le rappelez, à juste titre, depuis six jours. Vous avez adopté des dispositions permettant au préfet, dans certaines conditions, d'intervenir dans l'urgence, et ce en toute concertation avec les collectivités locales. Puis, d'un coup, je ne sais pour quelle raison, *exit* le préfet, *exit* la solidarité ! Vous voulez que, s'agissant de l'existant, la collectivité, à travers le conseil municipal, puisse modifier les règles. Mais, faire ce changement en concertation avec la préfecture ne me paraît pas une idée indécente, loin s'en faut, si l'on prévoit un cadre général qui permette au préfet d'avoir certaines prérogatives pour aborder des questions moins faciles.

Très sincèrement, monsieur Repentin, réduire le rôle du préfet dans ce domaine ne me semble ni justifié ni nécessaire.

**M. Thierry Repentin.** Dont acte ! Bercy sera content !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 211 rectifié *bis*.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 379 rectifié.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 86, modifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 378 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

I. – L'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

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

« L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire après, le cas échéant, avis du maire d'arrondissement. »

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont toutefois délivrées par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble, après avis du maire et, le cas échéant après avis du maire d'arrondissement, les autorisations concernant les demandes émanant de l'État, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que d'États étrangers ou d'organisations internationales ».

3° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans chaque commune où l'article L. 631-7 est applicable, le conseil municipal adopte un règlement fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment



des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie des logements. »

II. – À l'article L. 631-7-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « le préfet » sont remplacés par les mots : « le maire ».

III. – L'article L. 631-9 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-9.* – Le conseil municipal d'une commune qui n'est pas visée au premier alinéa de l'article L. 631-7, peut par délibération, délimiter des secteurs dans lesquels les dispositions des l'article L. 631-7 à L. 631-10 et L. 651-2 sont rendues applicables. »

La parole est à M. Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Il s'agit du même amendement : je n'ai rien à ajouter d'autant que vous ne faites preuve d'aucune ouverture à l'égard de nos amendements. Je m'en tiendrai donc là.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 378 rectifié n'a plus d'objet.

L'amendement n° 323 rectifié *bis*, présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

I. – Dans la première phrase de l'article L. 112-17 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « termites et autres insectes xylophages » sont insérés les mots : « et aux champignons lignivores ».

II. – Dans la première phrase de l'article L. 133-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites » sont insérés les mots : « et de champignons lignivores »

III. – Dans la première phrase de l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, après les mots : « Dès qu'il a connaissance de la présence de termites » sont insérés les mots : « et de champignons lignivores ».

IV. – Dans la première phrase de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, après les mots : « Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites » sont insérés les mots : « et de champignons lignivores ».

V. – Dans la première phrase de l'article 8 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, après les mots : « si le vice caché est constitué par la présence de termites » sont insérés les mots : « et de champignons lignivores »

VI. – L'article 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages est complété par les mots : « et des champignons lignivores »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Cet amendement a pour objet de compléter le dispositif de la loi du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

En effet, les champignons lignivores, notamment la mэрule, occasionnent, dans certaines régions, des dégâts considérables. Le traitement nécessaire à l'éradication de ce fléau est particulièrement coûteux. Du fait des conséquences financières, économiques et sociales de ce champignon, un nombre de plus en plus grand d'acquéreurs de biens immobiliers engagent des poursuites devant les juridictions judiciaires au titre des vices cachés.

Aussi, au regard de ces risques, il est nécessaire de faire évoluer la législation et de considérer les champignons lignivores au même titre que les insectes xylophages.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Si notre collègue soulève ce problème, c'est qu'il s'agit sûrement d'un problème important. J'avoue humblement ne pas connaître la mэрule. Je demanderai donc à M. le ministre de bien vouloir donner l'avis du Gouvernement sur cet amendement, car il est peut-être plus connaisseur en champignons que moi ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** C'est une gracieuseté de la commission que j'apprécie à sa juste valeur ! (*Nouveaux sourires.*)

Le Gouvernement est spécialiste dans les termites, les xylophages et les mэрules !

**M. Thierry Repentin.** Et les vrillettes !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Aussi, monsieur Repentin ! Vous voyez, lorsque je parle de collaboration, la mission Braye-Repentin est passée par là !

Madame Payet, il y a une grande différence : l'un est un champignon tandis que les autres sont des insectes qui montent. Ils ne sont pas de même nature. Appliquer aux champignons une disposition d'escalier, si j'ose dire, nous semble être un ajout technique qui va complexifier les opérations. Je vais voir si nous pouvons régler ce problème par la voie réglementaire.

Madame Payet, considérant les études approfondies et assez scientifiques du Gouvernement en la matière, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n° 323 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 323 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 87, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

I. – L'intitulé du titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover ».

II. – Le chapitre unique du titre VI du livre II du même code est ainsi rédigé :

« Chapitre I<sup>er</sup>

« Ventes d'immeubles à construire ».

III. – Le titre VI du livre II du même code est complété par un chapitre ainsi rédigé :

« Chapitre II

« Ventes d'immeubles à rénover

« *Art. L. 262-1.* – La vente d'immeuble à rénover est celle par laquelle le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, transfère immédiatement ses droits à l'acquéreur et, dans un délai déterminé par le contrat, réalise, a fait réaliser ou procure des travaux et exige le versement de sommes d'argent ou de dépôt de fonds avant l'achèvement des travaux.

« Les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, sont exclus de ce contrat et relèvent des seules dispositions des articles L. 261-1 et suivants.

« Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-10.

« *Art. L. 262-2.* – Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

« La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées à l'alinéa suivant.

« Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces textes.

« *Art. L. 262-3.* – Le vendeur convoque le syndic représentant le syndicat des copropriétaires et tous les acquéreurs en vue de constater, par écrit, l'achèvement des travaux. Cet acte vaut livraison des travaux. La livraison des travaux constitue le point de départ des délais mentionnés à l'alinéa suivant.

« Le syndic ou l'acquéreur doit dénoncer au vendeur les vices ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 dans un délai d'un mois après leur livraison. L'action en réparation des vices ou des défauts de conformité ainsi dénoncés doit être intentée par le syndic ou l'acquéreur dans le délai d'un an après la livraison.

« *Art. L. 262-4.* – Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.

« Ce contrat précise :

« *a)* La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et en particulier la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65 – 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« *b)* La description des travaux à réaliser sur les parties communes et sur les parties privatives ;

« *c)* Le prix ;

« *d)* Le délai de réalisation des travaux ;

« *e)* La justification de la garantie d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;

« *f)* Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances.

« Le contrat doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

« Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

« En cas d'observation de ces dispositions, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

« *Art. L. 262-5.* – La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

« Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

« Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

« *Art. L. 262-6.* – La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Elle cesse à la livraison des travaux.

« *Art. L. 262-7.* – L'acquéreur doit payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente. Un montant représentant 20 % du prix est consigné sur un compte spécial ouvert auprès d'un établissement de crédit. Ces fonds sont déposés en garantie des travaux à réaliser. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la livraison des travaux.

« *Art. L. 262-8.* – Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai d'exécution des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, la garantie d'achèvement des travaux et la justification des assurances, prévues au *e* et au *f* de l'article L. 262-4.

« *Art. L. 262-9.* – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

« *Art. L. 262-10.* – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent chapitre. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à instaurer un régime juridique consacré à la vente en l'état futur de rénovation, qui n'existe pas aujourd'hui, puisque seule est reconnue la vente en l'état futur d'achèvement.

Un tel régime va permettre de simplifier et de faciliter la réalisation de bon nombre d'opérations de logements puisque cela nécessitera non pas plusieurs contrats comme actuellement, mais un seul.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 87.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 437, présenté par M. Othily, est ainsi libellé :

I. – Après l'article 11, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Il est ajouté après le 5° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans les départements d'outre-mer, les aides publiques à l'investissement mentionnées ci-dessus sont majorées pour couvrir les surcoûts affectant les opérations concernées lorsque celles-ci sont réalisées dans des conditions extrêmes liées à leur éloignement ou aux aléas susceptibles de les affecter. Cet abondement prend la forme d'une subvention dont le versement est décidé par le représentant de l'État dans le département ou par l'autorité bénéficiaire de la délégation prévue à l'article L. 301-3 sur présentation du bilan financier de l'opération, le montant de la subvention devant permettre d'assurer l'équilibre financier de cette dernière.

« Les opérations en cours de réalisation ou achevées depuis moins de trois ans à la date de publication de la loi n°... du... portant engagement national pour le logement peuvent bénéficier de l'abondement prévu au dernier alinéa de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour faciliter l'accession sociale à la propriété dans les départements d'outre-mer, les prêts afférents à cette accession sociale, délivrés par les établissements bancaires avant le 31 décembre 2009, sont garantis, selon des modalités fixées par décret, par un fonds abondé par des crédits de l'État et de la participation des employeurs à l'effort de construction. »

II. – En conséquence, faire précéder cet article par une division ainsi rédigée :

Chapitre...

Dispositions particulières aux départements d'outre-mer

La parole est à M. Georges Othily.

**M. Georges Othily.** Cet amendement vise à intégrer dans le projet de loi différentes dispositions de nature à faciliter la réalisation d'opérations immobilières sociales dans les départements d'outre-mer en prenant en compte différentes spécificités, et visant notamment à améliorer le financement des opérations immobilières réalisées dans des conditions extrêmes.

Cet amendement a pour objet de permettre un équilibre financier des opérations immobilières sociales réalisées dans les départements d'outre-mer lorsque celles-ci sont menées dans des conditions extrêmes liées à leur éloignement et / ou sont susceptibles d'être affectées par des aléas, ceux-ci pouvant être la conséquence de l'éloignement concerné.

Ainsi, à titre d'exemple, chaque construction effectuée en Guyane sur le fleuve Maroni, en amont de Saint-Laurent-du-Maroni, secteur connu de M. le ministre délégué au tourisme, suppose que les engins de chantier ainsi que les matériaux soient acheminés par voie fluviale, ce qui surenchérit bien sûr le coût des investissements correspondants. De surcroît, le transport peut être rendu plus difficile et plus

long, voire impossible, par les basses eaux du fleuve lors des saisons sèches. On peut retrouver les mêmes problèmes à la Réunion, dans les zones de montagne, ou à Saint-Martin en Guadeloupe, ainsi que dans d'autres départements d'outre-mer.

Les aides publiques à l'investissement qui sont visées dans ce texte sont celles qui sont versées sur crédits d'État et, le cas échéant, sur fonds des collectivités locales intéressées. Elles peuvent également concerner des fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Par ailleurs, une majoration des aides publiques à l'investissement pourrait être attribuée, dans les mêmes conditions, aux opérations en cours à la date de publication de la loi ou aux opérations achevées depuis moins de trois ans.

Nous proposons également que les prêts afférents à l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire les prêts à taux zéro et les prêts complémentaires à ces derniers, que délivreront les établissements bancaires dans les départements d'outre-mer, soient garantis par un fonds abondé par des crédits de l'État et par des crédits versés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.

L'étendue de la garantie et les modalités d'intervention du fonds seraient fixées par décret, étant souligné que la procédure envisagée aurait un caractère expérimental puisqu'elle s'appliquerait aux prêts délivrés avant le 31 décembre 2009. À l'échéance prévue dans la loi, un bilan du fonctionnement et des résultats de ce fonds serait dressé, ce qui permettrait éventuellement de le pérenniser, en lui apportant au besoin les modifications qui apparaîtraient alors indispensables.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Après avoir longuement discuté de cet amendement pendant mon déjeuner avec notre collègue Lucette Michaux-Chevry, je me suis aperçu que je ne connaissais pas dans le détail les dispositions relatives à l'outre-mer. Les personnes qui vivent dans ces territoires ont manifestement une connaissance beaucoup plus fine des problèmes rencontrés.

Avant de me prononcer, je souhaiterais donc connaître l'avis du Gouvernement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Vous évoquez deux sujets, monsieur le sénateur.

Au cours des derniers jours, Mme Lucette Michaux-Chevry et deux sénateurs de l'outre-mer nous ont alertés sur le problème de lisibilité du logement social. La ligne budgétaire unique, la LBU, outil utile, rend complexe la visibilité des problèmes sur cinq ans et donc la programmation des opérations. Pour répondre à une demande forte de l'outre-mer, nous avons intégré le caractère opérationnel des aides spécifiques versées aux DOM.

Vous soulevez, monsieur le sénateur, un problème en matière d'aides sur des zonages spécifiques. D'un point de vue réglementaire, nous pouvons modifier ces zonages ; nous l'avons fait pour un certain nombre de communes en Île-de-France qui étaient confrontées à des problèmes particuliers. Vous le savez, cela a un impact sur un certain nombre de dispositifs, telle l'aide personnalisée au logement.

En coordination avec le cabinet de François Baroin et les sénateurs concernés, je vous propose de voir comment nous pouvons apporter une réponse opérationnelle à ces problèmes spécifiques.

Vous avez évoqué les matériaux acheminés par la voie fluviale en amont de Saint-Laurent-du-Maroni. Cette situation est propre à la Guyane. La Réunion, pour sa part, a d'autres caractéristiques : c'est une île montagneuse, dont les côtes sont rocheuses. Elle est confrontée à des problèmes de déplacement et à des problèmes de sismicité.

Il faut étudier des opérations particulières de zonage avec un dispositif spécifique.

Comme on doit le faire d'une manière générale pour l'aspect opérationnel, je préférerais que nous en restions là, plutôt que d'adopter une disposition d'ordre général, telle qu'elle est prévue dans cet amendement.

Je ne botte pas en touche. Au contraire, je réponds très précisément à votre question.

Aussi, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement jusqu'à la deuxième lecture, monsieur Othily.

**Mme la présidente.** Monsieur Othily, l'amendement n° 437 est-il maintenu ?

**M. Georges Othily.** Non, madame la présidente, je le retire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 437 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 201, présenté par M. Marsin, est ainsi libellé :

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

Après l'article L. 472-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent intervenir dans les départements d'outre-mer, à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon pour leur propre compte ou en qualité de prestataires de service, pour la construction, la vente ou la gestion des programmes de logements visés aux *b, c, d* du 2 de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts, dès lors que les conditions définies aux 1° et 2° du 6 du même article sont remplies. Dans ce cas, les conditions de ressources applicables aux locataires de même que les conditions de loyer sont déterminées par décret.

« Dans les départements d'outre-mer, à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon, les organismes d'habitations à loyer modéré sont aussi autorisés à prendre en gérance les logements locatifs intermédiaires visés à l'alinéa précédent. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 302 rectifié *bis*, présenté par Mme Payet et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

Après l'article L. 477-1-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale de logements dans les départements d'outre-mer, les sociétés anonymes d'habita-

tions à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 411-2, dont le siège social est situé dans ces départements, peuvent en qualité de prestataires de service, construire, vendre, gérer des programmes de logements à usage d'habitation pour le compte des personnes morales mentionnées au *c* du paragraphe 2 de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts dès lors que les conditions définies au 1° et au 2° du 6 du même article sont remplies et qu'un agrément est accordé au titre de la catégorie des autres prêts locatifs sociaux définis à la section 3 du chapitre II du titre VII du livre III du présent code.

« Dans ce cas, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Un décret fixe les plafonds à ne pas dépasser de loyer et de ressources des locataires, qui doivent être inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts cités au premier alinéa. Les logements peuvent être gérés pour la durée prévue au 6 de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts. Cette durée peut être portée à celle du prêt mentionné au premier alinéa, si l'équilibre de l'opération le justifie.

« Une évaluation du dispositif est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application prévu au présent article. »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Il s'agit de permettre aux organismes d'HLM dans les départements d'outre-mer d'assurer des prestations de construction et de gestion de programmes de sociétés civiles immobilières de droit commun en « défiscalisation Girardin ».

Dans ce cadre, les avantages liés au cumul des dispositifs fiscaux devraient permettre une offre locative sociale avec des plafonds de loyers inférieurs à ceux qui sont actuellement pratiqués pour les prêts locatifs sociaux. Les plafonds de ressources seraient inférieurs à ceux qui sont prévus pour les prêts locatifs sociaux.

Cette disposition permettra de mobiliser les aides fiscales pour développer quelques centaines de logements locatifs sociaux.

Au terme de la période de défiscalisation, ce patrimoine a vocation à être intégré au parc locatif social de l'organisme d'HLM.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission estime que cet amendement est pertinent. Aussi, elle émet un avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Il s'agit d'un amendement tendant à prendre en compte la spécificité des départements d'outre-mer. Nous avons eu le temps d'expertiser le dispositif pointu qu'il vise à mettre en place, lequel répond à la question qui est posée. C'est pourquoi le Gouvernement émet un avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 302 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 88, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Dans la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, les mots : « ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « ainsi que des subventions ou prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et de l'objectif de réalisation de 500 000 logements sociaux au cours de la période 2005-2009, le « 1 % logement » participe désormais au financement des opérations locatives sociales par l'octroi de subventions et non plus simplement de prêts.

Il est donc proposé d'inclure les subventions, en sus des prêts accordés au titre du « 1 % logement », dans le calcul de la quotité minimale de financement pour les logements sociaux bénéficiant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, la TFPB, pendant quinze ou vingt-cinq ans.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est embarrassé. Vous vous souvenez que, dans le cadre du plan de cohésion sociale, il a été proposé de porter l'exonération de TFPB sur les programmes de logements sociaux de quinze à vingt-cinq ans. Cette proposition était accompagnée de propositions complémentaires de financement de l'État : pour aider à l'équilibre des opérations, l'exonération était intégralement compensée sur cette période.

Hier, fort du chemin parcouru, le Sénat a souhaité aller plus loin et a voté à l'unanimité la compensation de la première à la quinzième année. D'une certaine manière, cet amendement nous renvoie à la séance d'hier. Il est dans la logique de l'effort majeur que l'État a consenti l'année dernière en faveur du logement social.

Cela étant dit, le Gouvernement est favorable à cet amendement, qui permet de prendre en compte les versements du « 1 % logement » sous forme de subventions, et pas seulement sous forme de prêts, pour que les bailleurs sociaux bénéficient de l'exonération de TFPB sur les logements sociaux.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 88.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

#### Division additionnelle après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 89 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 11, ajouter une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre II

Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement rédactionnel vise à insérer un chapitre relatif aux rapports entre les bailleurs et les locataires.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 89 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, après l'article 11.

#### Articles additionnels après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 90, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Au IV de l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, la date : « 1<sup>er</sup> juillet 2006 » est remplacée par la date : « 1<sup>er</sup> mars 2006 ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement a pour objet d'avancer de quatre mois la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers, institué par la loi du 25 juillet 2005 relative au développement des services à la personne.

Cet indice est composé à hauteur de 60 % par l'indice des prix à la consommation, à hauteur de 20 % par l'indice du coût de la construction, et à hauteur de 20 % par l'indice du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs.

Selon les premières évaluations effectuées par l'INSEE, cette entrée en vigueur plus précoce du nouvel indice devrait permettre de limiter la hausse des loyers à un maximum de 1,8 % en 2006. Après plusieurs années d'une hausse forte et continue des loyers dans le secteur privé, cela permettra de donner à nos concitoyens qui n'ont pas la chance d'être propriétaires un peu d'oxygène et, surtout, un peu de pouvoir d'achat.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 90.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 91, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Après l'article L. 411-11 du code rural, il est inséré un article L. 411-11-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 411-11-1. – À l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, le loyer des bâtiments d'habitation visé au deuxième alinéa de l'article L. 411-11 est fixé dans

les conditions prévues par les articles 17 à 19 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. Au cours de cette période, le loyer augmente chaque année, au minimum, d'un dixième de la différence entre le loyer payé antérieurement à la publication de la loi n° du précitée et un nouveau niveau de loyer théorique, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est sans grand enthousiasme que la commission a adopté cet amendement. Néanmoins, après un long débat au cours duquel plusieurs de ses membres ont exprimé leurs plus vives réserves sur le dispositif proposé, elle a accepté que je porte cette discussion dans le cadre du débat sur le présent projet de loi.

En effet, en application du code rural, le loyer des bâtiments d'habitation, loués dans le cadre d'un bail rural, est fixé entre des maxima et des minima arrêtés par le préfet dans chaque département.

Dans la pratique, ce système limite très fortement le montant des loyers des habitations louées dans ce cadre, qui, dans le cas de bâtiments ruraux, peut être dix fois inférieur à celui des maisons qui sont louées dans les conditions de droit commun.

Selon les éléments d'information qui m'ont été transmis par la Fédération nationale de la propriété rurale, en Seine-et-Marne, l'arrêté préfectoral limite les prix des locations des bâtiments d'habitation compris dans un bail rural à 3 504 euros annuels, soit 292 euros par mois, pour une maison de cent vingt mètres carrés et plus. Or le prix de location de la même maison louée en vertu d'un bail d'habitation classique se situe à quelque 14 000 euros, soit 1 200 euros par mois, plus de quatre fois plus.

Je considère que cette différence de traitement entre deux situations équivalentes n'est pas nécessairement justifiée et j'estime qu'il ne serait pas anormal que les propriétaires louent leurs biens dans des conditions moins éloignées de la réalité du marché locatif.

Aussi, je vous propose de remédier progressivement à cette différence de traitement. L'amendement prévoit que, dans un délai de dix ans à compter de la publication de la loi portant engagement national pour le logement, les loyers des habitations comprises dans un bail rural soient fixés dans les conditions de droit commun. Toutefois, pour permettre un ajustement progressif, il est préconisé qu'au cours de ces dix années le loyer augmente chaque année au moins d'un dixième de la différence entre le niveau actuel du loyer et le niveau auquel il devrait se situer s'il était fixé dans les conditions de droit commun.

Tel est l'objet de cet amendement, qui est un amendement d'appel, afin que nous puissions débattre de ce problème.

Je suis conscient que le milieu rural, les agriculteurs et les exploitants sont dans des situations difficiles et que ce n'est peut-être pas le meilleur moment pour appliquer cette disposition. Mais je voulais attirer l'attention sur cette situation. En effet, les propriétaires de maisons et de bâtiments ruraux ont de plus en plus de difficulté à les entretenir. Ces édifices sont souvent vieux et nécessitent parfois des travaux très importants. Or les revenus qu'en tirent les propriétaires

ne leur permettent pas manifestement d'assurer cet entretien. Pour cette raison, on voit parfois dans nos campagnes des fermes entières laissées à l'abandon.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je prends cet amendement comme un amendement d'appel.

Il est exact que la distinction juridique entre bail rural et bail d'habitation emporte des conséquences sur la valeur locative, ce qui ne va pas sans soulever de réelles difficultés.

M. Dominique Bussereau a envoyé une lettre aux préfets pour leur demander d'étudier toutes les marges de manœuvre possibles qu'offre le code rural.

Je me souviens qu'un amendement d'appel relatif aux locaux d'habitation situés au-dessus des commerces avait été déposé lors de l'examen de la loi de programmation pour la cohésion sociale. Or, un plus tard, après que les expertises nécessaires eurent été conduites, cette disposition a été adoptée.

Je vous propose qu'on fasse de même. Aussi, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement, étant entendu que, pour notre part, nous constituerons un groupe de travail commun au ministère de l'emploi et au ministère de l'agriculture. En France, les ministères ont le défaut de travailler en s'ignorant les uns les autres. Je m'engage devant vous à constituer ce groupe de travail commun.

Par ailleurs, je vous prie de m'excuser de ne pas avoir réagi tout à l'heure sur l'amendement n° 90 de la commission visant à avancer de quatre mois la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers. J'avais en effet simplement émis un avis favorable. Je peux d'ores et déjà vous annoncer que, le 2 décembre prochain, lors de l'examen par le Sénat des crédits de mon ministère, nous avancerons la date d'entrée en vigueur du nouvel indice au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

**Mme la présidente.** Monsieur le rapporteur, l'amendement n° 91 est-il maintenu ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je remercie M. le ministre de l'annonce qu'il vient de faire. En avançant au 1<sup>er</sup> janvier 2006 la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers, il va au-delà du désir de la commission. Au nom de l'ensemble des locataires du secteur privé, je l'en remercie.

S'agissant de l'amendement n° 91, mon objectif était d'appeler l'attention du Gouvernement sur ce problème, en étant tout à fait conscient que l'expertise n'avait pas été faite. De mon côté, je reconnais ne pas avoir rencontré toutes les personnes qui étaient concernées par le problème. Aussi, je retire cet amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 91 est retiré.

L'amendement n° 434 rectifié, présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

Au e de l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 86-1890 du 23 décembre 1986, sont insérés les mots : « et les travaux d'amélioration » avant les mots : « des locaux loués ».

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Dans un arrêt du 5 mai 2004, la Cour de cassation a considéré qu'un locataire peut s'opposer à la réalisation de travaux d'amélioration des lieux loués.

Dans un souci d'amélioration continue de la qualité des logements et afin d'encourager les programmes de réhabilitation, le présent amendement vise à obliger les locataires à laisser exécuter des travaux d'amélioration des locaux loués.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Les éléments que soulève notre collègue sont tout à fait intéressants. Mais je crains que la disposition que vous proposez, madame Payet, ne soit perçue comme une remise en cause du difficile équilibre établi par la loi du 6 juillet 1989. Cet équilibre est fragile et personne ne veut y toucher. Sur ce point aussi, il faudra mener un travail important.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement. Peut-être pourrions-nous mettre à profit la navette pour mener les concertations nécessaires.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** La France se caractérise par un nombre d'organes de concertation tout aussi pertinents et légitimes les uns que les autres.

Il en existe un, la Commission nationale de concertation, la CNC, qui réunit les représentants des locataires, des bailleurs et des gestionnaires. Elle avait été saisie pour définir le nouvel indice de référence des loyers. Voyez ce qu'il est advenu ! Ce type d'instance permet de débusquer les fausses bonnes idées. Même si l'accord n'y est jamais total, on n'en est jamais loin, et il est toujours possible de demander ultérieurement au Parlement de légiférer. En l'occurrence, je vous propose donc que soit saisie la CNC et que l'on voie ce problème en deuxième lecture.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n° 434 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, madame la présidente, je le retire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 434 rectifié est retiré.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 92 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

I. – 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 26 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° L'article 23 est ainsi modifié :

a) Au quatrième alinéa (3°), les mots : « de la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés.

b) Le cinquième alinéa est complété par la phrase suivante : « Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

2° L'article 40 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du I, les mots : «, du premier alinéa de l'article 22, des cinq premiers alinéas de l'article 23 » sont remplacés par les mots : « et du premier alinéa de l'article 22 » ;

b) Au dernier alinéa du III, les mots : «, du premier alinéa de l'article 20 et des cinq premiers alinéas de l'article 23 » sont remplacés par les mots : « et du premier alinéa de l'article 20 » ;

c) Le IV est supprimé.

II. – Le dernier alinéa de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 442-3 du même code sont abrogés.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit, là encore, d'un amendement d'appel.

Aujourd'hui, tout le monde s'accorde à dire que le régime juridique des charges locatives récupérables est rigide. Il n'a pas fait l'objet des adaptations nécessaires pour répondre aux demandes des uns et des autres. Je pense notamment à l'évolution des techniques de gardiennage des immeubles, à l'amélioration des conditions de chauffage et aux nouvelles techniques de communication à l'intérieur des logements.

En effet, les charges récupérables sont fixées de manière limitative par un décret qui n'a pas évolué depuis 1987, ce qui interdit nombre d'améliorations en faveur des locataires. La commission ne considère pas que ce débat est tabou et elle vous propose donc de moderniser ces dispositions.

L'amendement permet de déroger à la liste nationale des charges en cas d'accord local entre les bailleurs et les locataires, seulement dans les domaines de l'amélioration de la sécurité et du développement durable. Ainsi, les parties pourront localement convenir d'organiser des services supplémentaires donnant lieu à récupération de charges, mais dans ces deux domaines uniquement et à condition que les deux parties en soient d'accord.

Tel est l'objet de cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 432 rectifié, présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

I. – Le cinquième alinéa de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1890 du 23 décembre 1986 est complété par la phrase suivante :

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

II. – Le dernier alinéa de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Le présent amendement vise à permettre de mieux adapter les services des bailleurs aux attentes des locataires, dans le cadre d'accords collectifs locaux.

La liste des charges récupérables est fixée par décret de manière limitative et aucune adaptation aux évolutions technologiques et aux attentes spécifiques des locataires n'est aujourd'hui possible, même si elle est demandée communément par le bailleur et par les locataires concernés.

L'amendement prévoit qu'en cas d'accord avec les locataires, et uniquement dans ce cas, il serait alors possible de déroger à la liste des charges récupérables dans les conditions prévues par l'accord.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Je tiens à exprimer une opinion personnelle sur ces deux amendements concernant les charges locatives.

Tout en comprenant la nécessité de revoir le contenu des charges locatives, qui font l'objet d'un débat depuis des années puisque ce sujet n'a pas évolué depuis bien longtemps, je souhaite, en tout cas pour l'instant, le retrait de ces amendements qui concernent une question sensible, et ce pour deux raisons principales.

Première raison : jusqu'à maintenant, il n'y a pas eu de concertation sur ce sujet dans un cadre officiel. En effet, la commission nationale de concertation, qui est le lieu idoine pour cette discussion, n'a jamais été saisie de la question d'une éventuelle modification du périmètre des charges locatives depuis la présentation du rapport de M<sup>e</sup> Pelletier sur les charges locatives voilà trois ans.

En outre, de grandes confédérations comme la confédération nationale du logement, la CNL, n'ont jamais été interrogées sur ce sujet, même dans le cadre des consultations bilatérales.

Dans ces conditions et s'agissant d'une mesure dont les conséquences pour les locataires seraient importantes en termes d'augmentation de leurs coûts de logement, il n'est pas possible d'adopter des modifications sans que leurs effets en aient été débattus et négociés entre les différents partenaires, bailleurs et locataires.

La seconde raison est encore plus impérative : comme j'ai déjà eu l'occasion de l'indiquer lors de mon intervention dans la discussion générale, le forfait « charges » de l'allocation logement n'a pas évolué en fonction de l'accroissement général des charges. Pour cette année, l'allocation logement n'a été réévaluée que de 1,8 % et le forfait « charges » n'a pas été augmenté.

Vouloir, comme le prévoient les amendements présentés, déroger à la liste des charges locatives pour en ajouter de nouvelles aura pour effet de renchérir le coût global du logement, sans qu'aucune aide ne vienne en contrepartie permettre aux ménages les plus en difficulté de faire face à ces augmentations.

Le résultat sera mathématique : pour tous les locataires qui ont déjà beaucoup de mal à payer leur loyer chaque mois, la plus petite augmentation de charges, qui leur sera intégralement imputée, les fera basculer dans la spirale infernale des impayés de loyer et du surendettement.

En conclusion, il me semble clair qu'il est impossible d'envisager une évolution du décret sur les charges locatives ou la possibilité de déroger à cette liste sans que, dans un

premier temps, ne soit revu le forfait pour charges des aides au logement et que n'ait eu lieu cette concertation nationale, qui serait le gage d'une position équilibrée.

Il est vrai qu'une grande partie du parc de logements nécessite des dépenses supplémentaires pour la mise aux normes de sécurité. Mais il ne faut pas oublier qu'en engageant des charges supplémentaires dans ce domaine on augmente la part résiduelle des charges locatives qui ne sont couvertes que très faiblement par les aides au logement. Le risque est donc grand de mettre en difficulté des locataires qui sont bénéficiaires des aides.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 432 rectifié ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission émet un avis favorable sur cet amendement.

Madame Létard, actuellement, il ne peut pas y avoir de modification des charges récupérables, même si cela peut entraîner des diminutions de charges.

Je citerai un exemple : j'ai été saisi par un certain nombre de bailleurs sociaux du centre de la France qui veulent remplacer une chaudière à fioul, compte tenu de l'augmentation des prix, par une chaudière à bois, ce qui, de surcroît, va dans le sens du développement durable. Comme l'investissement ne peut pas être inscrit dans les charges récupérables, ces bailleurs proposent à leurs locataires de maintenir les charges à l'identique afin de pouvoir les diminuer après la période d'amortissement de l'investissement.

Il est tout de même incroyable de ne pas permettre à des bailleurs sociaux de mettre en place des systèmes qui vont dans le sens du développement durable et qui tendent à une diminution des charges des locataires ! Mais je comprends bien qu'il faille procéder à une expertise.

Les locataires ne sont pas friands des augmentations de charges. Donc, *a priori*, ils ne souhaiteront pas signer un accord de ce type. Actuellement, on empêche la mise en place d'accords qui iraient dans le sens du développement durable et qui permettraient la diminution des charges. C'est un véritable problème !

Je vais dans le même sens que Mme le rapporteur pour avis : chaque fois que l'on peut diminuer les charges des locataires, il est souhaitable de le faire. Or, dans le cas présent, on ne le peut pas !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** L'amendement n° 432 rectifié a une portée extrêmement large. En fait, c'est un amendement de principe. Les arguments avancés par Mme le rapporteur pour avis sont assez justes. Le risque de paupérisation ou d'augmentation du taux d'effort nous paraît dangereux, même si l'on voit bien l'esprit qui sous-tend cette disposition.

En revanche, s'agissant de l'amendement n° 92 rectifié, on voit bien l'intérêt de réaliser des économies d'énergie, ce qui passe par un investissement préalable. Je vous propose d'expertiser le dispositif présenté afin d'en déterminer les contre-effets éventuels.

Dès qu'apparaîtra un risque réel de paupérisation ou d'augmentation du taux de l'effort, le Gouvernement ne pourra vous suivre. (*Très bien ! sur les travées du groupe CRC.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.



**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame Létard, j'ai été sensible à vos propos. Une expertise est effectivement nécessaire.

Je vous ai demandé, mais sans succès, de retirer certains amendements au motif que les problèmes seraient réglés lors de la deuxième lecture. Je ne peux pas ne pas adopter cette position de principe s'agissant des amendements de la commission. J'accepte donc, moi, de retirer cet amendement.

**M. Thierry Repentin.** Tout cela est bien « huilé » ! On croirait que c'est spontané !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 92 rectifié est retiré.

Madame Payet, l'amendement n° 432 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, madame la présidente, je le retire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 432 rectifié est retiré.

L'amendement n° 93, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

La loi n° 48 – 1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :

1° L'article 5 est ainsi modifié :

a) Au I, les mots : « du locataire ou » sont supprimés.

b) Après le I, sont insérés deux paragraphes ainsi rédigés :

« II. – Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire. Le contrat de bail est également résilié de plein droit en cas d'abandon de domicile par le locataire, même en l'absence de délivrance d'un congé.

« Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article.

« III. – En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. »

c) Le II devient un IV.

2° L'article 9 *bis* est abrogé.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission souhaite un retour progressif dans le droit commun des logements soumis aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, dans la mesure où les loyers perçus par les propriétaires de ces logements sont très souvent insuffisants pour en permettre l'entretien dans des conditions correctes. À titre d'exemple, un logement de catégorie II A, ayant une surface corrigée de 100 mètres carrés, verra son loyer mensuel fixé à 578 euros dans l'agglomération parisienne et à 505 euros hors agglomération parisienne.

Certes, la loi du 23 décembre 1986 a déjà permis d'organiser la sortie progressive de ce système en étalant la hausse des loyers sur huit ans. Toutefois, un problème juridique subsiste, car une jurisprudence de la Cour de cassation interdit aujourd'hui l'extinction progressive de ces baux. En effet, en contradiction avec des textes que nous avons votés, la Cour de cassation a rendu les descendants majeurs bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

C'est pourquoi la commission vous propose de modifier l'article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 pour limiter aux seules catégories définies par la loi – le conjoint, les ascendants et les descendants mineurs – le bénéfice du droit au maintien dans les lieux et pour ne pas permettre une interprétation jurisprudentielle contraire à cette règle.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 367, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* le a du 1° de l'amendement n° 93 par les mots :

et les mots : « ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité » sont insérés après les mots : « au conjoint »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Si, d'aventure, l'amendement n° 93 de la commission était adopté, nous souhaiterions que la protection dont bénéficie le conjoint du locataire détenteur d'un contrat de bail puisse être élargie aux personnes qui ont signé un PACS, car il faut savoir vivre avec son temps.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Puisque telles sont l'évolution de la société et la conception du modernisme aujourd'hui, j'émetts un avis favorable.

**Mme Michelle Demessine.** Bravo ! C'est extraordinaire !

**M. Thierry Repentin.** C'est l'ouverture d'esprit du rapporteur !

**Mme Michelle Demessine.** C'est bien parce qu'il est rapporteur !

**M. Jean-Pierre Caffet.** On sent bien ce qu'il pense au fond !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** M. Braye est rapporteur au fond et il pense au fond. (*Sourires.*)

Le Gouvernement est favorable à l'amendement et au sous-amendement.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 367.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je constate que tous les sénateurs présents ont voté en faveur de ce sous-amendement.

Je mets aux voix l'amendement n° 93, modifié.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

#### Division additionnelle après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 94, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 11, ajouter une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre III

Autres dispositions

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel visant à insérer un chapitre intitulé : « Autres dispositions ».

**M. Jean Desessard.** Il est fondamental ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 94.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, après l'article 11.

#### Articles additionnels après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 95, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

I. – Dans la première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les mots : « cinq ans » sont remplacés par les mots : « huit ans ».

II. – Dans le second alinéa du III de l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la date : « 1<sup>er</sup> janvier 2006. » est remplacée par les dispositions suivantes : « 1<sup>er</sup> janvier 2007. Les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret mentionné à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit tout simplement d'aménagements techniques concernant le statut de la copropriété. Il est nécessaire d'accorder des délais supplémentaires aux copropriétés pour qu'elles puissent s'adapter aux aléas d'une loi qui change. Tel est l'objet de cet amendement. On pourrait d'ailleurs le photocopier car je présente régulièrement des amendements de ce type.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Sagesse.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 95.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 140, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

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

L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° dans le premier alinéa, les mots : « sous seing privé » sont supprimés ;

2° les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un avant-contrat, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Cet amendement a pour objet d'unifier les règles applicables aux compromis et promesses de vente en prévoyant un délai de rétractation de sept jours pour l'acquéreur non professionnel, que l'avant-contrat ait été établi sous seing privé ou par acte authentique.

L'expérience montre en effet que le délai de réflexion de sept jours devant précéder la signature d'un acte authentique, institué – il s'agit d'ailleurs d'un amendement adopté ici même – par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, complique les transactions sans leur apporter une plus grande sécurité. Nous avons du reste envisagé la possibilité d'insérer un tel dispositif dans cette loi.

En revanche, un délai de réflexion de sept jours devrait toujours précéder la signature d'un acte authentique de vente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'une précision opportune, qui est demandée par les notaires. La commission émet donc un avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet un avis très favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 140.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 141, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

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

L'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglant les conditions d'exercice des activités relatives

à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre premier du code du commerce sont applicables à ces personnes lorsqu'elles ne sont pas salariées.

« Celles d'entre elles qui exercent déjà leur activité à titre non salarié à la date d'entrée en vigueur de l'alinéa précédent doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux dans les neuf mois à compter de cette date. »

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Cet amendement tend à donner la possibilité aux quelque quinze mille négociateurs non salariés employés par les agents immobiliers de bénéficier du statut d'agent commercial dont la Cour de cassation leur a refusé le bénéfice récemment.

Il comporte une disposition transitoire permettant aux négociateurs qui exercent déjà leur activité au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi de régulariser leur situation en s'inscrivant sur le registre spécial des agents commerciaux.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cette précision semble utile. La commission émet donc un avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 141.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 162, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

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

I. – Le II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 3 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 21° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal relative aux discriminations. »

II. – Les personnes exerçant une profession ou une activité mentionnée aux articles 1<sup>er</sup> et 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été condamnées pour des faits énoncés au I du présent article sont frappées, à compter de date de la publication de celle-ci, d'une incapacité d'exercer.

Toutefois, elles peuvent, dans un délai de trois mois suivant la date de publication de la présente loi, demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée. Les personnes qui font usage de ce droit peuvent exercer leur profession ou activité jusqu'à ce qu'il soit statué sur leur demande.

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Dans le cadre de la lutte contre les discriminations, notamment en matière de logement, le Gouvernement souhaite que toute personne ayant fait l'objet, depuis moins de dix ans, d'une condamnation définitive à une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour discrimination soit interdite de se livrer ou de prêter son concours d'une manière habituelle, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970. Il faut en effet que l'ensemble des professionnels et leurs collaborateurs ne pratiquent aucune discrimination. À cet égard, une charte d'éthique devrait être établie, car leur métier est absolument crucial

La Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances nous a alertés sur le fait que les cas de discrimination sont fréquents en matière de logement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 162.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 160 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

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

I. – Il est inséré après l'article L. 313-32 du code de la construction et de l'habitation un article L. 313-32-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 313-32-1 – Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions, mentionnées au 2° de l'article L. 313-19, définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement sont autorisés à recevoir, dans un but de péréquation nationale, une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

« Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme. Il n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9.

Les organismes soumis à ce versement qui ne s'en sont pas acquittés avant le 30 juin de chaque année sont passibles d'une pénalité dont le montant est au plus égal aux sommes collectées au cours de l'année précédente, prononcée par le ministre chargé du logement après que l'organisme a été appelé à présenter ses observations. Ces pénalités sont recouvrées au profit de l'État comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine. »

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

III. – Au premier alinéa de l'article L. 313-4 du code de la construction et de l'habitation, les mots : «, dans la mesure où ils n'ont pas procédé à ces investissements, » sont supprimés. Au premier alinéa de l'article 235 *bis* du code général des impôts, les mots : «, dans la mesure où ils n'ont pas procédé à ces investissements, » sont supprimés.

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Cet amendement, qui vient compléter le programme de cohésion sociale, a pour objet d'imposer le reversement des deux tiers de la collecte au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction réalisée par les organismes d'HLM et SEM au fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale pour le logement, l'UESL. Le produit du prélèvement est destiné à contribuer au financement de l'exécution des conventions conclues par l'État avec l'UESL qui réunit les partenaires sociaux, en particulier la convention du 27 octobre 2004 d'accompagnement du plan de cohésion sociale.

Cette mesure permettra de mieux centraliser les sommes acquittées au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction et de consacrer plus efficacement les fonds du « 1 % logement » à la satisfaction des objectifs du plan de cohésion sociale. La fraction de la participation réservée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille, dite « un neuvième », n'est pas visée par le reversement.

Le III est un paragraphe rédactionnel qui permet d'alléger une formulation redondante.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le ministre, la commission est bien consciente que cet accord est nécessaire au financement du plan de cohésion sociale. Comme vous nous l'avez expliqué de nombreuses fois, il a fallu un certain nombre de partenaires et de tuyaux pour apporter tous les financements nécessaires à la réalisation de l'ambition de ce plan de cohésion sociale.

Il n'en reste pas moins, vous le savez, que l'Union sociale pour l'habitat, l'USH, s'est émue fortement de cette disposition, car elle s'est vu retirer une possibilité de financement. Des accords ont été passés avec elle, la discussion a repris et, si elle n'est pas totalement satisfaite, elle comprend bien l'obligation du Gouvernement d'agir de la sorte.

C'est pourquoi la commission émettra un avis favorable, parce qu'elle est très attachée à la réalisation du plan de cohésion sociale, qui est un défi majeur pour notre pays compte tenu de la situation dans laquelle il se trouve.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** L'amendement tend à « imposer » le reversement. Ce mot, qui figure dans l'objet même de l'amendement, est bien choisi : il s'agit en effet d'une décision unilatérale du Gouvernement à l'égard de l'un de ses partenaires, l'Union sociale de l'habitat.

Ces dernières années, vous avez eu beaucoup de difficultés, monsieur le ministre, à gérer une autre décision unilatérale du Gouvernement : la suppression du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété, le FGAS. Cette décision a

suscité une telle incompréhension que le monde bancaire, unanime, avait décidé de ne plus garantir les prêts d'accession à la propriété à partir du 21 novembre dernier.

Cette incompréhension vient d'être levée avec un accord signé en début de semaine. J'ai cherché à savoir, à partir de ce terme « imposer », si vos partenaires étaient d'accord. La réponse que j'ai obtenue ne souffre aucune contestation : « nous demandons le maintien de la situation actuelle », « les conditions d'élaboration et de transmission de la proposition n'ont rien de démocratique ».

Le monde bancaire a des moyens pour négocier avec le Gouvernement, car, à ses yeux, il est un partenaire incontestable. Le mouvement HLM ne dispose sans doute pas des mêmes moyens pour trouver un accord aux forceps avec vous.

En faisant cela, nous prélevons les fonds qui étaient utilisés localement par les entreprises en liaison avec les organismes d'HLM ou les SEM, ce qui représente 1,5 % de la collecte du « 1 % » avec des opérations financées sur le terrain pour tenir compte des besoins exprimés par bassin d'habitat. Il existait en quelque sorte un accord, qui n'a pas été remis en cause, sur ce que l'on pourrait qualifier de circuit court : une utilisation locale après une collecte de même nature.

Franchement, y a-t-il une urgence à légiférer aux forceps à l'égard d'un partenaire avec qui vous souhaitez développer au quotidien les meilleures relations possibles pour remplir les objectifs du plan de cohésion social ? Monsieur le ministre, les banques ont pu renégocier avec vous. Je ne suis pas sûr que l'Union sociale pour l'habitat puisse le faire.

Je voterai donc contre cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'Union sociale pour l'habitat est l'un de nos partenaires avec lequel nous avons de bonnes relations : elles sont techniques et ont lieu hors d'un cadre politique. J'apprécie le fait que l'USH défende une position très neutre, ce qui, hélas ! n'est pas toujours le cas de tous ceux qui s'occupent de la question du logement.

Le rapporteur que je suis comprend que l'on soit obligé de traiter avec l'UESL pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale. C'est indispensable car il faut y mettre tous les efforts afin qu'il réussisse.

Il n'en reste pas moins que j'attire votre attention, monsieur le ministre, sur le fait que ce plan de cohésion sociale a une durée de vie. On peut comprendre que des mesures exceptionnelles soient prises pour un dispositif exceptionnel – le plan de cohésion sociale – afin d'atteindre un objectif lui-même exceptionnel. Cependant, un processus exceptionnel comme le plan de cohésion sociale, pour lequel tout le monde doit faire des efforts, ne doit pas être l'occasion de mettre en place des mesures pérennes.

Je tenais à attirer très fortement votre attention sur ce point, monsieur le ministre.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Monsieur Repentin, ce n'est pas raisonnable ! Il existe trois conventions fondatrices, vous le savez.

En vertu de la première convention, l'État s'interdit de prélever en fin d'année sur les fonds du « 1 % » pour son budget général, en échange de quoi le « 1 % » affecte à la rénovation urbaine, c'est-à-dire largement au monde HLM,

une partie de ses ressources pendant la durée du plan de rénovation urbaine. Cette convention publique a été confirmée par la loi de programmation.

La deuxième convention est l'accord avec le « 1 % » concernant le financement du plan de cohésion sociale, c'est-à-dire le financement des opérations présentées par les offices d'HLM et les sociétés anonymes d'HLM. Tout cela a fait l'objet d'une longue concertation. Cela représente des semaines, des mois, des trimestres de travail et de confiance. Pour les offices d'HLM, un financement solidaire de 210 millions d'euros est prévu par une convention d'octobre 2004.

Un mois après, c'est-à-dire vingt-quatre heures après le vote de la loi de cohésion sociale, une convention a été conclue avec l'Union sur les engagements réciproques des parties. A ainsi été tracée sa feuille de route pour le doublement du logement social, qui inclut la convention antérieure sur les 210 millions ; à défaut de quoi la convention de décembre n'existerait pas. Tout cela donc clair, et il nous a été demandé de le régulariser de manière législative.

Aussi ce n'est pas un sujet de négociation. Les chiffres sont connus : en définitive, les sommes sont versées pour le logement social, et non pour l'État. C'est bien le collecteur qui donne au logement social. Il s'agit d'une clarification.

Deux difficultés, faussement techniques, apparaissent dans la rédaction. La première concerne la destination des fonds. Est-ce territorial ou national ? La deuxième a trait à la nécessité ou non de fixer une durée.

Un accord général a été trouvé pour que ce soit territorialisé. Dans la rédaction initiale, nous l'avions rendu national.

Par ailleurs, il est clair que la convention est faite pour le plan de cohésion sociale. Nous allons donc revoir cela avec nos partenaires. Si nous avons tous la conviction que le coup de reins du plan de cohésion sociale est suffisant, il faut le limiter à la durée du plan, c'est-à-dire à cinq ans. Pour ma part, je conçois tout à fait qu'on puisse le limiter dans la durée. Voilà très exactement quelle est la situation. Il s'agit d'activités où tout le monde finance tout le monde, dans la transparence la plus totale.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Je poserai deux questions. Quel est l'avis du Conseil d'État sur cet amendement ? Ne pourrait-on pas faire expertiser les conséquences de cet amendement avant la deuxième lecture ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai attiré l'attention de M. le ministre sur la durée. Il s'est engagé, avant la deuxième lecture, à rencontrer les partenaires, notamment l'USH, pour étudier la question et trouver éventuellement une limite de durée.

Aussi je réitère mon avis favorable. L'essentiel est d'avancer sur cette question avant la deuxième lecture.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Sur l'étude d'impact, ma réponse est positive.

S'agissant du Conseil d'État, comme il s'agit d'un amendement, cette disposition ne lui a pas encore été soumise.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 160 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

#### Division additionnelle après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 262, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 11, ajouter une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre...

Dispositions financières

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Il s'agit d'un amendement de cohérence.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Aussi bizarre que cela puisse paraître, ma chère collègue, la commission émettra un avis défavorable. Je crains en effet que nous ne soyons en mesure d'accepter vos propositions. Je ne peux donc accepter cet amendement tendant à insérer une division additionnelle alors que nous nous prononcerons contre les amendements que vous allez nous présenter.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Sagesse.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 262.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 11

**Mme la présidente.** L'amendement n° 292 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

Le dernier alinéa du II de l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Une communauté de communes non dotée d'un centre intercommunal d'action sociale peut être responsable de la construction et de la gestion d'une résidence pour personnes âgées. »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Le présent amendement vise à permettre aux communautés de communes ne disposant pas de CCAS communautaire de gérer de petites résidences adaptées aux personnes âgées.

Dans un contexte où la population française est vieillissante, il est nécessaire de développer de telles résidences pour donner aux personnes âgées la possibilité de continuer à vivre en centre-ville avant de partir en maison de retraite.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Les objections qui sont formulées par Mme Payet – M. Dubois nous a d'ailleurs entretenus de ce sujet en commission – sont apparues pertinentes aux membres de la commission. C'est pourquoi nous émettons un avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Nous comprenons bien l'idée qui sous-tend cet amendement. Cependant, la mise en application de cette disposition nécessiterait de modifier préalablement le code général des collectivités territoriales. La mesure que vous proposez ne peut donc être mise en œuvre dans l'état actuel des textes.

Aussi le Gouvernement demande le retrait de cet amendement.

**Mme Anne-Marie Payet.** La commission maintient-elle son avis ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Notre collègue pose la question des maisons de retraite : une communauté de communes ne peut en assurer la gestion, celle-ci relevant d'un CCAS. En l'absence de CCAS communautaire, la communauté de communes ne peut pas elle-même assurer la gestion de ce type d'équipement.

Je réitère ma demande de retrait de cet amendement et m'engage à procéder, avant la deuxième lecture, à une expertise de cette question avec notre collègue M. Dubois.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** J'apporterai simplement une précision.

L'amendement présenté par Mme Payet est peut-être satisfait puisque les statuts des communautés de communes prévoient précisément la gestion de ce type d'établissement.

Je ne suis pas certain que l'on doive obligatoirement avoir un CCAS pour gérer un tel établissement, dès lors que la communauté de communes a spécifiquement inscrit dans ses statuts la possibilité de gérer ce type d'établissement.

La même question se pose pour d'autres compétences, notamment en matière d'équipements sportifs : ce n'est pas parce qu'une communauté de communes gère un centre intercommunal qu'elle dispose de l'entière compétence en matière d'équipements sportifs.

Il me semble donc que cette question mérite une expertise plus approfondie. C'est pourquoi, dans l'immédiat, il me semble souhaitable que Mme Payet retire cet amendement.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n° 292 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 292 rectifié est retiré.

L'amendement n° 265 rectifié, présenté par M. Dubois, est ainsi libellé :

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

Au troisième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « insertion professionnelle » sont insérés les mots : « et sociale »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** La charte élaborée par l'ANRU doit également prendre en compte le volet social, corollaire indispensable pour que les projets de rénovation ou de réhabilitation urbaine puissent avoir l'efficacité escomptée.

Cette disposition permettra d'atteindre pleinement le premier objectif de l'ANRU : faire des quartiers sensibles des quartiers comme les autres.

Au-delà de la rénovation des quartiers, tous les acteurs publics doivent s'accorder sur des procédures de gestion urbaine de proximité.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Soyons clairs, il est évident que toutes les mesures en direction des populations des quartiers en difficulté sont très importantes. La rénovation urbaine seule ne suffit manifestement pas. Les événements récents l'ont prouvé. Il me semble que de nombreuses collectivités aient déjà appréhendé cette dimension.

Faut-il porter la notion de « social » dans la convention ? Je n'y vois aucun inconvénient.

J'espère en revanche que les élus de ces quartiers en difficulté qui ont passé une convention avec l'ANRU n'ont pas attendu l'adoption de cet amendement pour se mettre en mouvement : ce serait particulièrement grave ; cela signifierait qu'ils sont peu en contact avec leurs populations.

La commission émet donc un avis favorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Lors de la dernière réunion du conseil d'administration de l'ANRU, ce sujet a été abordé.

Il est clair que l'ANRU constitue une sorte de guichet unique, qui garantit des financements dans la durée et de manière massive afin que les collectivités locales et les organismes d'HLM puissent procéder à la transformation en profondeur de ces quartiers.

L'ANRU n'est elle-même ni une agence d'urbanisme, ni le reste de la politique municipale : ce n'est qu'un organisme de financement et de garantie de financement.

On constate que les mesures d'accompagnement humain et social varient beaucoup selon les collectivités locales. Certaines font de la rénovation urbaine, et voilà tout, ou presque. D'autres mettent en place un accompagnement très poussé.

La question était de savoir si l'ANRU est habilitée à imposer aux collectivités locales davantage que la clause sociale dans les marchés, ce que l'on appelle l'insertion professionnelle.

J'étais assez tenté par cette idée jusqu'à ce que le Premier ministre annonce la création de l'agence nationale de cohésion sociale, qui a pour but de mettre en ligne, en même temps que la rénovation urbaine, mais sur une légitimité différente, avec le conseil général, avec la CAF, avec les établissements scolaires, ces mesures d'accompagnement.

Je ne suis pas certain donc qu'il soit bon que ce volet social apparaisse dans l'ANRU, monsieur le rapporteur. Peut-être serait-il préférable que cette notion se rapporte à l'agence nationale de cohésion sociale : ce serait plus cohérent, me semble-t-il.

Si l'on voulait conserver cet amendement, il faudrait le sous-amender assez fortement, au point que l'on en changerait quasiment la nature. Cette fonction sociale serait confiée à la future agence de cohésion sociale, mais cette agence n'existant pas, il me paraît difficile de faire figurer cette disposition dans le présent projet de loi.

Le Gouvernement s'en remet donc à la sagesse de la Haute Assemblée : cette disposition ne nous semble pas adaptée, et nous préférierions qu'elle soit discutée lors de la deuxième lecture, dans le cadre de l'agence nationale de cohésion sociale.

**Mme la présidente.** Madame Payet, qu'advient-il de l'amendement n° 265 rectifié ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Je le maintiens, madame la présidente, quitte à ce qu'il soit modifié en deuxième lecture.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Même si un certain nombre de choses sont techniquement à revoir, l'amendement n° 265 rectifié et l'amendement n° 269 rectifié que Mme Payet présentera dans un instant me paraissent sur le fond extrêmement importants.

L'État fait des efforts très importants pour engager des opérations de rénovation urbaine : rappelons les 130 projets de l'ANRU, les 15 milliards d'euros investis, les 465 millions par an que l'État investit.

En contrepartie, il semble important que tous les acteurs locaux se mobilisent pour un accompagnement social : il faut qu'au-delà des opérations d'urbanisme et de logement le lien social se reconstitue dans ces quartiers.

Il y a bien là, en quelque sorte, un contrat gagnant – gagnant entre l'État et les collectivités locales et tous ceux qui sont concernés.

Peut-être ces amendements, auxquels M. Dubois tenait beaucoup, devraient-ils être retirés.

Nous avons mené un débat sur la question au sein de la commission des affaires économiques : tout le monde s'accordait à dire que, si l'on fait des efforts en ce qui concerne l'investissement, il faut également en faire pour ce qui touche au lien social.

Il est nécessaire de rétablir le lien social au sein des quartiers en difficulté lorsqu'on engage la restauration et la restructuration. Cette action apparaît d'autant plus importante après les événements récents.

J'approuve donc le principe de ces amendements. Peut-être faut-il étudier ce point entre les deux lectures du projet de loi. Quoi qu'il en soit, nous pouvons adopter ces amendements.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Oui !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** J'exprimerai, moi aussi, mon avis sur les deux amendements, n°s 265 rectifié et 269 rectifié.

Les événements de ces derniers jours ont bien montré la nécessité d'accompagner l'humain.

Effectivement, si l'on engage des politiques d'investissements lourds pour changer l'avenir de ces quartiers, il faut parallèlement mettre en place une politique d'intervention sur l'éducation, la prévention et l'insertion professionnelle.

Ce sont autant de champs essentiels pour que, demain, jeunes et moins jeunes de ces quartiers puissent avoir les mêmes perspectives d'avenir que les habitants de n'importe quel quartier de n'importe quelle ville.

Quant aux termes « insertion sociale et professionnelle », il est vrai que l'on peut se demander s'ils s'appliquent bien au rôle de l'ANRU.

Insérer ces mots signifierait pourtant que, lorsqu'on s'engage dans un programme de l'ANRU, on s'engage aussi parallèlement à mettre en place une politique d'insertion sociale et professionnelle.

Que le financement de cette politique ne relève pas de l'ANRU, c'est une autre question. Vous avez évoqué une solution, monsieur le ministre.

Nous devons étudier ce point : où trouvera-t-on demain les financements de cette politique d'accompagnement.

Les mêmes questions se posent quant à la gestion urbaine de proximité. Il faut effectivement que soit instituée l'obligation d'une gestion urbaine de proximité. Où trouve-t-elle son fonctionnement ? Dans l'accompagnement des populations ? C'est cela qu'il faut déterminer.

En conclusion, il me semble nécessaire de différencier les crédits d'accompagnement des populations qui seront affectés à la politique de l'ANRU, c'est-à-dire à l'accompagnement des populations situées dans les quartiers relevant de l'ANRU, pour qu'il reste des moyens – ils sont aujourd'hui dans les contrats de ville et ils seront demain dans des politiques nouvelles – qui soient à disposition des quartiers ne relevant pas de l'ANRU, tous ces quartiers inscrits en contrat de ville, qui se consacrent à la prévention pour éviter de basculer. Or ces quartiers ont aujourd'hui du mal à mobiliser les crédits parce que les crédits de fonctionnement sont très largement sollicités par l'ANRU.

Il faut donc penser à ces deux types de politiques publiques, qui sont complémentaires l'une de l'autre. Il faut bien différencier les moyens. Chacun doit trouver une solution à ses problèmes particuliers.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 265 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 269 rectifié, présenté par M. Dubois, est ainsi libellé :

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

Après le quatrième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour chaque opération, un accord de gestion urbaine de proximité est signé entre les parties à la convention, les associations de proximité et les services publics de l'État et des collectivités territoriales. »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Cet amendement vise à imposer la signature d'un accord de gestion urbaine de proximité entre les parties à la convention ANRU, les associations de proximité et les services de l'État comme l'éducation, la police et la justice.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Avis favorable.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement émet un avis de sagesse plutôt favorable. *(Sourires.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 269 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 391, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

I. – Après le b *decies* de l'article 279 du code général des impôts, il est rétabli un alinéa ainsi rédigé :

« c. les livraisons de chaleur distribuées en réseau. »

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

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

**M. Jean-Pierre Caffet.** Cet amendement vise à ce que les ménages dont l'habitation est raccordée à un réseau de chaleur puissent bénéficier du taux réduit de TVA.

Que constate-t-on en effet ? Depuis 1999, les ménages qui se chauffent à l'électricité ou au gaz bénéficient sur leur abonnement d'une TVA à 5,5 %.

Au contraire, les trois millions d'usagers des réseaux de chaleur français – trois millions, ce n'est pas rien ! – continuent de payer une TVA à 19,6 % pour leur abonnement au chauffage. Il s'agit généralement de logements sociaux et d'établissements publics.

Nous considérons cette situation comme triplement injuste.

Elle est injuste d'abord parce qu'elle surtaxe de 45 euros par an en moyenne des foyers à bas revenus, qui sont les principaux usagers des réseaux de chaleur en France.

Cette situation est injuste ensuite parce qu'elle pénalise les énergies renouvelables et la cogénération, utilisées dans la plupart des 450 réseaux de chaleur existant dans près de 350 villes françaises. On va donc à l'encontre des objectifs nationaux de lutte contre l'effet de serre et d'élimination de la dépendance énergétique.

Elle est injuste enfin parce qu'elle crée une distorsion de concurrence entre trois modes de chauffage.

Depuis plusieurs années, le Gouvernement, qui reconnaît au demeurant la légitimité de la demande, refuse, malgré la pression unanime, d'appliquer le taux réduit de TVA aux abonnements et aux travaux des réseaux de chaleur, pour d'assez obscures raisons d'euro-incompatibilité avec la sixième directive relative à la TVA, dont le projet de révision prévoit pourtant la possibilité d'appliquer le taux réduit sur la chaleur.

C'est pourquoi il nous paraît inacceptable que trois millions d'usagers continuent à être surtaxés dans notre pays.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il me semble que M. Caffet s'est trompé de séance : il aurait dû présenter cet amendement hier après-midi ou lundi matin. Cet amendement touchant aux questions de TVA trouverait en effet mieux sa place dans le cadre de la discussion du projet de loi de finances pour 2006.

Vous soulevez néanmoins un vrai problème, mais il serait préférable de mener ce débat au cours de l'examen du projet de loi de finances.

Je me demande par ailleurs si une telle proposition est conforme à l'annexe H de la directive européenne sur l'harmonisation des taux de TVA. Comme l'a rappelé M. le ministre, les États sont strictement encadrés s'agissant des changements de taux de TVA.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je ne suis pas convaincu qu'il soit utile de « détricoter » la TVA française à l'occasion de chaque texte sans en avoir discuté avec l'ensemble des partenaires européens, puisque nous n'entrons pas dans le cadre de l'annexe H.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Je dirai d'abord à M. le rapporteur que le groupe socialiste est cohérent : un amendement identique à été déposé dans le cadre de l'examen de la loi de finances. Cet amendement sera donc discuté à cette occasion.

Cela étant dit, s'agissant d'une mesure qui peut faire gagner environ 45 euros pour les ménages dont le logement est desservi par les réseaux de chaleurs en milieu urbain, il nous semblait naturel qu'il en fût question à l'occasion de l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement.

J'indiquerai également que des discussions ont été engagées avec les autorités européennes et qu'un accord de principe de l'Union quant à la mise en place de la TVA à 5,5 % a été obtenu.

Encore faut-il que le Gouvernement fasse preuve d'intérêt pour cette disposition, que nous avons déjà proposée à l'occasion du projet de loi de finances pour 2005.

Mais l'opiniâtreté paie parfois ! Nous l'avons vu avec la compensation de la taxe foncière sur les propriétés bâties, la TFPB. Cette mesure avait en effet été rejetée dans la loi de programmation pour la cohésion sociale, puis dans la loi de finances pour 2005, avant, finalement, d'être adoptée à l'unanimité dans le présent projet de loi. À cet égard, je dois avouer que je m'interroge sur la valeur juridique de cette disposition, dans la mesure où M. le ministre, qui a été battu à plate couture sur ce point, n'a pas levé le gage.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je remercie Thierry Repentin d'avoir abordé ce problème à l'occasion du présent projet de loi, alors qu'il était manifestement conscient que son amendement trouverait mieux sa place dans le projet de loi de finances. La preuve en est d'ailleurs qu'il a déposé un amendement analogue sur le projet de loi de finances



pour 2006. Cette question pourra ainsi être examinée par des gens compétents sur les problèmes liés à l'annexe H et aux questions européennes, des gens dont c'est le métier !

Je demande donc à M. Repentin de bien vouloir retirer son amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Repentin, l'amendement est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** Il s'agissait d'un amendement d'appel. Nous espérons que M. le ministre nous dirait s'il trouvait cette mesure intéressante. Il ne l'a pas fait. Vous allez voter et nous serons battus.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 391.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 290 rectifié, présenté par M. Amoudry et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Après l'article 11, ajouter un article ainsi rédigé :

I. – L'article 764 *bis* du code général des impôts est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes supports de stations touristiques classées, où le prix moyen au mètre carré des logements anciens est supérieur de plus de 50 % à la moyenne nationale, il est effectué un abattement de 50 % sur la valeur réelle de l'immeuble constituant au jour du décès la résidence principale du défunt, lorsque cet immeuble représente 50 % au moins de l'actif net successoral, et sous condition que le conjoint ou un ou plusieurs des enfants du défunt justifient qu'ils y ont établi leur résidence principale.

« En cas de revente dans un délai inférieur à dix ans après le décès, le ou les héritiers, sont redevables de l'intégralité des droits de mutation normalement perçus, majorés de l'intérêt au taux légal. »

II. – La perte de recette en résultant pour l'État est compensée à due concurrence par le relèvement des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

III. – Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Dans les communes classées stations de tourisme, le plan local d'urbanisme peut instituer une servitude imposant aux maîtres d'ouvrage l'intégration, dans leurs projets d'immeubles d'habitation collective de 10 % de logements locatifs à usage d'hébergement des actifs saisonniers et de leurs familles. »

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Si mon collègue Jean-Paul Amoudry a déposé cet amendement, c'est parce que la très forte progression des prix de l'immobilier constatée depuis quelques années dans nombre de communes touristiques, tout particulièrement dans les stations de montagne ou du littoral, contraint souvent les héritiers à se séparer du bien qu'ils ont reçu, faute d'être en mesure d'acquitter les droits de succession.

Le niveau atteint par les prix des terrains et des immeubles d'habitation dans ces secteurs est tel que les héritiers ne peuvent bien souvent ni acquérir ni même louer un logement dans la commune, la grande majorité des biens disponibles sur le marché étant acquis comme résidences secondaires.

Les résidents secondaires se substituent donc aux habitants permanents. De nombreuses familles sont contraintes de quitter leur commune d'origine. Les personnes en activité sont dans la quasi-impossibilité de conserver un logement à proximité de leur lieu de travail.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'entends bien vos arguments, ma chère collègue, et je les comprends.

Toutefois, dans bien des endroits en France, les prix des logements anciens sont élevés alors que ceux-ci ne sont pas situés dans des stations touristiques.

Même si les objectifs que vous cherchez à atteindre sont louables, votre amendement pose un problème d'équité entre les différents territoires. Pour cette raison, cette question devrait être traitée à l'échelon national. Les communes des stations touristiques ne sont en effet pas les seules à être confrontées au problème que vous évoquez.

Je vous saurais donc gré, madame Payet, de bien vouloir retirer cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** On ne peut pas traiter de problèmes globaux de la fiscalité dans des textes thématiques. Je l'ai déjà dit s'agissant de la TVA tout à l'heure. Je le dis également concernant les droits de succession. Toutefois, je ne me prononce pas sur le fond de l'amendement, sur lequel je n'ai pas d'éléments d'appréciation.

Une telle disposition aurait davantage sa place dans un texte de nature fiscale, traitant plus particulièrement des successions.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n° 290 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 290 rectifié est retiré.

L'amendement n° 420, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

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

« *Art. L. ...* – Toute offre ou tout contrat de crédit immobilier, souscrit à des fins de réalisation d'un investissement locatif, doit également être accompagné d'un descriptif des dispositifs existants permettant de conventionner le logement et de sécuriser le paiement du loyer. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Il s'agit, par cet amendement, d'offrir le maximum d'informations aux personnes qui souhaitent investir dans l'immobilier, et ce afin de favoriser par la suite la mise en location des logements.

Les investisseurs doivent en effet être pleinement informés sur les possibilités de conventionnement des logements et sur les moyens de sécuriser le paiement des loyers. Leurs craintes dans ce domaine les freinent parfois et expliquent que des appartements demeurent vacants. Si les investisseurs étaient bien informés sur le dispositif LOCAPASS, que nous avons déjà évoqué, et sur le conventionnement avec l'ANAH, plus de logements seraient mis sur le marché.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je partage le souci tout à fait légitime d'information de notre collègue, mais je suis réservé sur la mesure qu'il propose. En effet, je ne pense pas que le métier des banquiers soit de délivrer de telles informations. Chacun son métier !

Pour cette raison, j'émet un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Quand on élabore une disposition, il faut que la non-exécution de l'obligation prévue entraîne une conséquence. J'ai un peu de mal à percevoir en quoi consisterait le fait de présenter les moyens de sécurisation des paiements du loyer. Aujourd'hui, si j'étais banquier, par exemple, je trouverais cette mesure difficile à mettre en œuvre : y a-t-il ou non des assurances, un accusé de réception sera-t-il nécessaire ?

Je vois bien quel serait l'intérêt pour les investisseurs avisés que les organismes bancaires leur transmettent des informations sur l'ensemble de ces dispositifs, mais j'ai toutefois du mal à comprendre l'objet de cet amendement, qui tend à prévoir une surabondance d'obligations mais pas de sanctions, ou alors, peut-être, l'annulation du crédit, mais cela entraînerait une instabilité juridique majeure.

Le Gouvernement émet donc un avis non favorable, plutôt que franchement défavorable, sur cet amendement.

**M. Daniel Raoul.** Ce n'est pas l'objet de l'amendement que vous ne comprenez pas, monsieur le ministre, mais comment celui-ci pourrait être mis en œuvre !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 420.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 308 rectifié, présenté par M. Vanlerenberghe et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

L'Institut national de veille sanitaire reçoit les déclarations de diagnostic obligatoire prévu à L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique. Il est chargé de mettre en place une base informatique nationale consultable par voie numérique, recensant les bâtiments amiantés.

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** La mission commune d'information sur le drame de l'amiante en France avait observé que si la législation en matière de contrôle des bâtiments amiantés avait progressé grâce à l'institution d'un diagnostic obligatoire pour les propriétaires, aucun dispositif ne permettait actuellement d'en contrôler le respect.

La constitution d'une base de données informatique consultable sur internet pourrait donc constituer une source d'information importante.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je comprends tout à fait les arguments de Mme Payet.

Cet amendement est la traduction de l'une des conclusions de la mission commune d'information sur le bilan et les conséquences de la contamination par l'amiante. Cette mission a réalisé un travail formidable, dans lequel M. Jean-Marie Vanlerenberghe a pris une part très importante. Je comprends que notre collègue essaie par tous les moyens de faire passer ses idées.

Cependant, la commission des affaires économiques a estimé que cet amendement n'avait pas vraiment sa place dans le présent texte, dont l'objectif est de favoriser la construction de logements.

Par ailleurs, la commission a également estimé que les objectifs que vous cherchez à atteindre relèvent plutôt d'une logique financière. En effet, il ne suffit pas d'obliger l'Institut de veille sanitaire, l'InVS, à créer une telle base de données, il faut en plus lui donner les moyens financiers et humains de le faire.

En conséquence, je vous demande, madame Payet, de retirer cet amendement, afin que je ne sois pas contraint d'émettre un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Mme Payet se fait le relais de M. Jean-Marie Vanlerenberghe, qui est l'auteur d'un rapport très remarquable sur l'amiante, lequel a d'ailleurs été salué par tous.

Je comprends bien cet amendement, mais cinquante ans seront nécessaires pour constituer une base de données exhaustive à partir des déclarations de mutation des notaires. Si l'on veut réaliser une telle base – et pourquoi ne pas, en effet, la confier à l'InVS ? –, il faut alors y consacrer les moyens financiers nécessaires et recenser 15 millions de logements, sinon le drame aura malheureusement couru plus vite que l'information !

Je suis donc favorable au principe, mais pas à l'amendement lui-même.

**Mme la présidente.** Madame Payet, l'amendement n° 308 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Anne-Marie Payet.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 308 rectifié est retiré.

L'amendement n° 206, présenté par M. Ibrahim, est ainsi libellé :

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

Le II de l'article 1<sup>er</sup>, l'article 2 à l'exception du II et l'article 3 de la présente loi sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après :

I. – Au VII de l'article 2, les mots « logements locatifs sociaux » sont remplacés par les mots « logements locatifs financés en application de l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 relative à l'action foncière, aux offices d'intervention économique dans le secteur

de l'agriculture et de la pêche et à l'aide au logement dans la collectivité territoriale de Mayotte ».

II. – Après l'article L. 710-7 du code de l'urbanisme est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. ... . – Pour l'application de l'article L. 123-14-1 à Mayotte les mots : « après avis du comité régional de l'habitat » sont supprimés.

La parole est à M. Soibahaddine Ibrahim.

**M. Soibahaddine Ibrahim.** Le présent amendement vise à rendre applicable à Mayotte les dispositions du projet de loi introduites dans le code de l'urbanisme. Ce code vient en effet de faire l'objet d'un travail d'actualisation et d'adaptation à Mayotte, par l'ordonnance n° 2005 – 868 du 28 juillet 2005.

Tout d'abord, ces dispositions permettront à Mayotte de reconnaître à l'État la compétence pour déclarer d'intérêt général un projet de construction dont il a l'initiative, par une « déclaration de projet » au sens du code de l'environnement.

Ensuite, ces dispositions lui permettront de bénéficier des mesures prévues à l'article 2 articulant besoins en logements et plans locaux d'urbanisme rendus applicables à Mayotte, hormis celle qui est relative à la prolongation du délai pour les révisions simplifiées, cette date et cette procédure étant adaptés par l'ordonnance précitée du 28 juillet 2005.

Enfin, ces mesures permettront à Mayotte de pouvoir délivrer les permis de construire au nom de l'État dans les sociétés où celui-ci possède plus de 50 % du capital, ce qui est le cas de la société immobilière de Mayotte, la SIM, à l'instar des autres sociétés immobilières des départements d'outremer.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je remercie notre collègue de présenter cet amendement. L'adaptation qu'il propose est manifestement nécessaire. La commission a donc émis un avis favorable sur cet amendement.

Par ailleurs, je tiens à profiter de l'occasion qui m'est donnée aujourd'hui pour rendre un hommage appuyé à M. Soibahaddine Ibrahim, qui a été très présent au cours de ces débats. Il est ô combien plus difficile d'être présent quand on est sénateur de Mayotte que lorsque l'on est un élu de la région parisienne ! (*M. Thierry Repentin s'exclame.*) De plus, monsieur Repentin, sachez que M. Ibrahim a retardé son retour à Mayotte afin d'être présent ce soir. Il pensait en effet que notre débat s'achèverait plus tôt. Je vous remercie, monsieur Ibrahim.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 206.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 11.

L'amendement n° 464, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

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

Dans la deuxième phrase du IV de l'article 232 du code général des impôts, le ratio : « 10 % » est remplacé

par le ratio : « 20 % », le ratio : « 12,5 % » est remplacé par le ratio : « 25 % », et le ratio : « 15 % » est remplacé par le ratio : « 30 % ».

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement vise à doubler la taxe annuelle sur les logements vacants afin de décourager la vacance spéculative. Je rappelle que sont taxés les logements qui restent vacants au moins deux années consécutives, sauf si la vacance est indépendante de la volonté du contribuable.

Au terme de deux années de vacance constatée, les propriétaires seraient donc taxés à hauteur de 20 % de la valeur locative de leur logement. L'augmentation de cette taxe bénéficierait à l'ANAH. C'est en effet elle qui la perçoit.

Aujourd'hui, on dénombre deux millions de logements vides et 86 500 SDF. C'est très grave d'être un SDF. SDF, ce n'est pas simplement trois lettres. J'ai déjà signalé cet après-midi que trois SDF étaient morts de froid ces deux derniers jours. Ce scandale ne peut plus durer.

Je vous invite donc à voter en faveur de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Desessard, ce qui nous sépare, c'est notre manière de raisonner. Les dispositions que vous proposez sont manifestement très séduisantes intellectuellement, mais elles ne sont pas forcément efficaces dans la pratique.

Ainsi, dans une célèbre revue de l'INSEE, revue que vous avez hier qualifiée de bolchevique, il est démontré que la taxe sur les logements vacants n'a pas été efficace pour remettre ces logements sur le marché. Au contraire, c'est dans les zones où cette taxe ne pouvait pas être appliquée que le nombre de logements vacants a le plus diminué.

C'est pourquoi, sur l'initiative de la commission, nous avons adopté un amendement prévoyant qu'un avantage fiscal serait accordé aux propriétaires qui remettront les logements vacants sur le marché.

Une incitation me paraît beaucoup plus efficace qu'une augmentation de la taxe. Je vous ai déjà dit ce que je pensais des coups de matraque sur la tête. Si, en plus, ils sont inefficaces, je crois qu'on peut s'en passer !

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement n'a pas attendu cet amendement pour étudier le problème qu'il soulève et s'est demandé si, à partir des dispositifs existants, il était possible d'améliorer la situation.

Nous sommes parvenus à deux conclusions.

Premièrement, notre principal problème, c'est l'information. Un énorme travail d'information sur un certain nombre d'outils et de dispositifs doit être effectué auprès des propriétaires. Les dispositifs existants doivent être utilisés.

Deuxièmement, il nous est apparu qu'il fallait rendre cette taxe plus performante. Pour l'instant, en effet, la procédure de versement et de contrôle n'est pas optimale. Nous allons donc nous donner les moyens d'améliorer la situation à ce niveau.

L'adoption de la déduction forfaitaire de 30 % et la prime de 3 000 euros de l'ANAH devraient également favoriser la remise sur le marché des logements vacants.

Nous avons un dispositif très complet ; à charge pour nous de le faire connaître et d'aller rapidement sur la garantie des risques locatifs, qui est probablement l'outil le plus incitatif.

Enfin, pourquoi proposer 20 % ou 25 % ? À partir de quelle masse critique bascule-t-on de l'autre côté ? Nous disposons de tous les outils nécessaires ; à nous de les faire vivre.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Je remercie M. le ministre de signaler que, si la taxe sur les logements vacants n'a pas été efficace, ou ne l'a pas été suffisamment, c'est parce que l'administration ne s'est pas fait violence pour traiter le problème.

À M. le rapporteur qui prétend que j'aime utiliser la matraque, je signale que je suis partisan de la couverture logement universelle. Celle-ci garantit une caution au locataire, qui n'est pas obligé de demander à des amis ou à ses parents de se porter caution pour lui. Elle offre également une garantie au propriétaire. Or on sait qu'un certain nombre de logements restent vacants en raison de l'inquiétude des propriétaires sur les impayés.

Monsieur le ministre, j'ai cru comprendre, au cours de nos débats, que vous n'étiez pas opposé à l'idée de la couverture logement universelle. Envisagez-vous de la mettre en place ? Si oui, souhaitez-vous le faire à l'occasion de la navette sur ce texte ? Dans le cas contraire, cette question pourrait-elle être réexaminée à un autre moment ? En tout état de cause, j'aimerais que vous m'apportiez des précisions sur ce point.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 464.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 465, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

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

Dans la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, les mots : « à leur demande » sont supprimés.

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Il s'agit de l'information sur les listes de logements vacants.

L'article 11 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a rendu la transmission de cette liste possible à la demande des collectivités locales. Il s'agit, par cet amendement, de la rendre automatique, afin de s'assurer de cette transmission, même – et surtout – pour les maires qui ne seraient pas au courant de leur droit à cette information.

Disposer de cette liste automatiquement leur ferait gagner du temps dans leur démarche auprès du préfet afin que celui-ci effectue des réquisitions. Un maire peut avoir l'intuition qu'il existe de nombreux logements vacants dans sa commune, et faire la démarche de demander la liste des logements vacants. Mais qu'en est-il des maires qui ne

savent pas que de nombreux logements sont vacants ? Le mieux est tout de même de disposer des informations sans avoir à les réclamer.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean Desessard.** Matraque ! *(Sourires.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Desessard, ce que je vous reproche, c'est de vouloir tout systématiser, tout rendre obligatoire.

Les pouvoirs des maires en matière de logements vacants sont extrêmement limités, vous le savez.

Nous avons déjà donné aux maires qui considèrent que c'est un plus la possibilité de se procurer la liste des logements vacants dans leur commune. Mais l'écologiste, ou l'environnementaliste, que vous êtes – je vous laisse le soin de vous définir – ne peut que se réjouir que ne soit pas systématiquement envoyé aux maires un surcroît de papier ! Je vous rappelle qu'il y a en France plus de 32 000 communes qui comptent moins de 1 000 habitants. La quasi-totalité des maires de ces petites et très petites communes estiment qu'ils reçoivent beaucoup trop d'informations ; ils n'ont d'ailleurs pas la capacité de prendre connaissance de toutes les informations dont ils sont destinataires.

Alors, s'ils ont besoin d'informations, il faut qu'ils puissent les obtenir, mais, de grâce, évitons de tout systématiser !

Pour cette raison, la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** L'article L. 135 B du livre des procédures fiscales dispose : « L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités locales, aux établissements publics de coopération intercommunale... »

En supprimant les mots « à leur demande », vous souhaitez, monsieur Desessard, que ces informations soient transmises dans tous les cas, que les intéressés le souhaitent ou non. Je ne vois pas l'intérêt de rendre obligatoire une telle disposition puisque, en tout état de cause, celui qui demande cette liste l'obtient gratuitement aux frais de l'État.

Donc, sauf à multiplier l'envoi massif de documentations et à encourager l'abattage de nombreux arbres en vue de la fabrication de papier, très sincèrement, je ne vois pas l'intérêt de cet amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Desessard, l'amendement n° 465 est-il maintenu ?

**M. Jean Desessard.** Je le retire, mais je reposerai le problème en deuxième lecture d'une façon différente puisqu'il existe maintenant des alternatives à l'envoi de documents papiers, grâce à l'Internet. Les courriers électroniques sont très utilisés.

J'essaierai de trouver une rédaction plus subtile qui tienne compte de ma préoccupation tout en épargnant les arbres et ceux qui ne veulent pas être submergés par les envois de documents.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 465 est retiré.

L'amendement n° 468, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

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

Dans les deux ans suivant la promulgation de la présente loi, le gouvernement rendra compte de son

état d'avancement au Parlement, et présentera un projet de loi visant à rendre le droit au logement opposable au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Il s'agit ici d'une simple mise en cohérence.

En effet, d'après l'exposé des motifs de l'article 9, les dispositions prévues se situent « dans la perspective d'un droit au logement opposable ». S'agissant de droit, il convient d'inscrire cette perspective dans la loi. C'est le but de cet amendement, qui prend acte de cet engagement national volontariste.

L'opposabilité du droit au logement suppose un calendrier, une progressivité, des dispositifs légaux complexes, qui expliquent la prudence de cet amendement. Pour ce faire, nous pourrions nous inspirer de l'exemple écossais, qui a déjà été cité à plusieurs reprises au cours de cette séance.

Les mesures prises hors d'un cadre global et contraignant mènent à des impasses où s'échouent les plus défavorisés. Seule l'opposabilité du droit, parce qu'elle représente ce cadre global et contraignant déjà appliqué aux autres droits fondamentaux reconnus par la loi d'orientation de juillet 1998, peut garantir cet engagement.

Rappelons qu'un droit opposable sous-entend : un État garant du logement – alors qu'il tend à se désengager, chaque année un peu plus – ; une obligation de résultat quantifiée et planifiée dans le temps à partir d'une reconnaissance précise des besoins ; un recours ouvert à toute personne s'estimant bafouée dans son droit.

Comme l'a rappelé le Conseil économique et social dans l'avis qu'il a exprimé sur le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, « affirmer que la mise en œuvre du droit au logement suppose une offre suffisante ne doit nullement signifier que la production de celle-ci doit précéder et conditionner celle-là, mais que deux volontés complémentaires doivent s'additionner ».

J'ai bien entendu la réponse faite au cours du débat par le rapporteur. Je tiens à dire que cette revendication n'est pas incantatoire, ce n'est pas du « y a qu'à, faut qu'on », pour reprendre les termes qu'il y a employés, avec d'ailleurs beaucoup plus d'emphase que je ne l'ai fait. Ou alors, il faudra écrire une lettre à des associations aussi diverses que Emmaüs, l'Armée du Salut, ATD - Quart Monde, les Restos du cœur, la Ligue des droits de l'homme, la Confédération syndicale des familles, le Syndicat de la magistrature ou le Secours catholique, qui se sont regroupées et ont constitué une plate-forme pour un droit au logement opposable, et leur dire, monsieur Braye, qu'elles prônent le « y a qu'à, faut qu'on ».

Jean-Louis Borloo, dans une autre réponse, a dit qu'il préférerait un droit au logement « effectif » à un droit au logement « opposable ». Mais cela revient au même ! Si le droit au logement est effectif, il peut être opposable sans problème : si tout le monde a accès au logement, personne ne viendra le réclamer en justice. Rendre le droit au logement opposable, c'est simplement un engagement du législateur envers les citoyens.

Alors, bien sûr, aujourd'hui, nous manquons de logements, c'est ce que vous nous avez dit. C'est vrai. C'est la raison pour laquelle notre amendement prévoit un calendrier pour la mise en œuvre du droit au logement opposable.

L'Écosse a prévu d'y parvenir en 2020. Nous vous proposons de prévoir, par une loi, de commencer à rendre le droit au logement opposable à partir de 2009. Votre programmation pour la cohésion sociale doit prendre fin en 2010. Comme, selon vous, elle vise à rendre le droit au logement effectif, j'invite le Sénat à rendre ce droit également opposable, pour être bien sûr que personne ne passera à côté de l'engagement national pour le logement.

M. le ministre a dit, hier, dans cette enceinte : « le droit au logement opposable est un concept républicain hautement estimable ». Il a ensuite ajouté : « quand la situation sera redressée, que seront stabilisées les délégations de compétence, notamment pour les aides à la pierre, nous pourrions reparler du droit opposable ». Très bien ! Je vous prends au mot, monsieur le ministre, et je vous invite donc à accepter notre amendement qui prévoit, justement, que l'on s'engagera à reparler de ce sujet aussi vite que possible.

Afin d'enrichir notre débat, je me permets de citer la proposition de Marie-Noëlle Lienemann, ancienne ministre du logement, qui met l'accent sur trois éléments essentiels.

Le premier consiste à garantir l'opposabilité dans les cas de logements indignes, pour obliger les propriétaires à faire des travaux.

Le deuxième élément prévoit de rendre le droit au logement opposable pour les SDF, en leur assurant, au moins, un hébergement d'urgence ; c'était d'ailleurs le sens de mon amendement sur les hébergements d'urgence.

Le troisième élément vise à rendre le droit au logement opposable pour les personnes qui ont des enfants à charge.

Je vous rassure tout de suite, il n'est pas question de mettre qui que ce soit en prison. Le recours des mal-logés devrait pouvoir se faire devant le tribunal administratif, avec une astreinte journalière au cas où le droit au logement ne serait pas exercé. (*M. Philippe Dallier s'exclame.*)

Astreinte pour qui ? On peut en débattre, mais je pense que les collectivités en charge du logement doivent être responsabilisées, en permettant, en dernier ressort, que l'action en justice puisse être dirigée vers l'État, qui reste l'ultime garant du droit au logement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous avons tous déclaré, lors de la discussion générale, que ne pas pouvoir loger la totalité de ses citoyens était une situation anormale pour un pays. J'ai moi-même dit que ce n'était pas digne de la France et qu'il fallait rapidement prendre les mesures nécessaires.

C'est d'ailleurs ce qui explique la mise en place du plan de cohésion sociale et les efforts considérables accomplis par le Gouvernement et qui sont sans précédent.

Le problème n'est pas de rendre le droit au logement opposable. L'important est de le rendre effectif. Vos menaces de judiciarisation, monsieur Desessard, ne sont d'aucune efficacité. Que tout le monde ait droit à un logement doit être notre seule préoccupation.

Par ailleurs, l'échéancier que vous nous proposez est manifestement irréaliste. Le plan de cohésion sociale doit s'achever le 31 décembre 2009. Or, au 1<sup>er</sup> janvier 2009, de toute évidence, malgré l'effort considérable et sans précédent réalisé par ce gouvernement, nous savons, compte tenu en outre des évolutions de la société, que nous ne disposerons pas d'un nombre suffisant de logements pour la totalité de nos concitoyens

En tant que citoyen, mais aussi en tant que parlementaire, vous devez prendre en compte la réalité. Quand vous nous proposez des objectifs que vous savez être irréalisables, j'estime avoir le droit de vous ranger dans la catégorie des « y a qu'à, faut qu'on ».

En revanche, il me semble légitime que des associations telles que la Fondation Abbé Pierre ou le Secours catholique jouent le rôle d'aiguillons, pour inciter tous ceux qui sont amenés à prendre des décisions à agir le plus vite possible en vue d'atteindre les résultats qu'ils estiment souhaitables, voire indispensables.

Je fais miens les objectifs de ces associations, mais, à la place qui est la nôtre, nous devons tenir compte des réalités, des contraintes et des obstacles qui peuvent se rencontrer. Dans cette perspective, je vous le dis, c'est bien pour la mise en œuvre d'un droit au logement effectif que nous avons travaillé depuis le début de la semaine, que je me donne beaucoup de mal ici au Sénat, vous le savez, et que je suis prêt à m'en donner encore beaucoup.

Telle est aussi ma motivation dans mon travail à l'échelon de la communauté d'agglomération que je préside. On nous a proposé de réaliser une opération d'intérêt national, qui débouchera sur la construction d'un très grand nombre de logements. À l'heure actuelle, nous faisons le tour de la population pour lui faire accepter cet effort de construction extrêmement important.

Nous faisons donc le maximum,...

**Mme Michelle Demessine.** Vingt ans de retard !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** ... mais nous avons beaucoup de mal à rattraper le retard qui a été pris auparavant et qui est en effet considérable, madame Demessine !

Nous faisons le nécessaire pour y parvenir, cependant il est difficile de s'entendre assigner des objectifs irréalistes par ceux-là mêmes qui sont responsables de la situation dans laquelle nous nous trouvons ! Je tenais à le dire !

**Mme Michelle Demessine.** C'est un peu facile !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Vous avez cité un ancien ministre du logement, monsieur Desessard. Je vous suggère de comparer le nombre de logements sociaux qui ont été financés quand Mme Lienemann était ministre à l'effort que nous consentons. Voilà ce que je vous propose ! Il s'agit d'éléments factuels, objectifs, que je vous demande de comparer dans la plus grande sérénité, afin que nous puissions travailler ensemble de manière objective et, surtout, constructive à la mise en place d'un droit au logement effectif.

En conclusion, j'émet bien sûr un avis défavorable sur votre amendement, comme sur toutes propositions irréalistes.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je voudrais tout d'abord citer un extrait de l'exposé des motifs de cet amendement : « Rappelons qu'un droit opposable, cela sous-entend un État garant, alors qu'il tend, actuellement, à se désengager, chaque année un peu plus, du logement. »

Cette seule phrase me paraît totalement inexacte, et dangereuse.

Sauf à considérer que tout se fait par l'opération du Saint-Esprit, sauf à prendre au pied de la lettre les déclarations qu'un certain nombre de sénateurs ont faites voilà deux ans lors de la présentation des plans précédents, s'agissant notamment des conventionnements avec l'Agence natio-

nale pour l'amélioration de l'habitat et du programme de rénovation urbaine, sauf à être un magicien – une sorte de Harry Potter, peut-être ! (*Sourires*) –, il est impossible, d'ailleurs tous les professionnels nous le disent, d'accroître brutalement la production de logements.

C'est grâce à la mobilisation de chacun des acteurs que nous progresserons, monsieur le sénateur. Cela signifie que si un droit au logement est opposable à un seul d'entre eux, on risque de tous les démobiler. C'est par une mobilisation de chacun, je le redis, que l'on parviendra à des résultats, et ce texte amènera un élargissement supplémentaire de nos marges de manœuvre, s'agissant de la libération du foncier, de l'application de la TVA au taux réduit de 5,5 % aux opérations d'accession sociale à la propriété visées à l'article 5 et du recours à un nombre très important de dispositions qui nous permettront de gagner cette bataille du logement.

Par conséquent, si le droit au logement opposable est un concept républicain qui me paraît incontestable, deux aspects doivent être distingués.

Il y a tout d'abord le droit au logement opposable portant sur des cas particuliers, quand il s'agit d'une personne ou d'une famille qui, victime d'une discrimination ou attendant depuis trop longtemps l'attribution d'un logement social, doit impérativement être logée. De telles situations inacceptables peuvent se présenter quel que soit l'état du parc de logements sociaux, même quand la conjoncture générale est bonne. À cet égard, nous avons renforcé le rôle des commissions de médiation et donné aux préfets le pouvoir d'intervenir directement auprès des bailleurs. C'est un droit effectif qui est instauré au travers de ce texte, et s'il apparaît par la suite qu'il faut le renforcer, nous sommes disposés à le faire.

Il y a ensuite le droit au logement opposable présenté, à juste titre, comme un moyen de mettre en jeu la responsabilité de chacun. Le droit au logement opposable est fait pour cela, et je ne peux que soutenir une telle conception. J'espère simplement que nous n'aurons pas à attendre 2020 pour aboutir, comme dans l'exemple écossais, par ailleurs tout à fait digne d'intérêt, et que tous les instruments que nous avons décidé de créer, en particulier les délégations de compétence aux EPCI ou aux départements pour l'attribution des aides à la pierre, permettront de déboucher sur des résultats d'ensemble bien avant cette échéance.

Comme je l'ai dit à l'instant, cela relève d'une mobilisation générale, de la responsabilité de chacun des acteurs, qu'il s'agisse des collectivités locales, de certains départements et de certaines régions, comme l'Île-de-France, des collecteurs, des organismes bailleurs et de l'État. En tout état de cause, j'espère que, d'ici à deux ou trois ans, nous aurons largement rattrapé le retard accumulé et que nous n'aurons plus qu'à traiter des cas individuels.

Quoi qu'il en soit, à l'heure où l'on propose aux structures intercommunales qui regroupent 85 % de la population française de s'engager fortement en acceptant des délégations de compétences, il serait contre-productif et démobilitateur d'annoncer la mise en place d'un droit au logement opposable. Nous aurions alors du mal, à mon avis, à négocier les délégations de compétences !

Par conséquent, si je confirme que le concept de droit au logement opposable est républicain et estimable, il convient de ne pas décourager la mobilisation des acteurs, qui n'a jamais été aussi forte qu'actuellement. On pourrait certes vouloir aller plus loin encore, mais il faudrait, pour cela, nous donner quelques idées complémentaires.

Voilà pourquoi je suis défavorable à l'amendement que vous avez présenté, monsieur Desessard.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Je prends acte des déclarations de M. le ministre sur les efforts de l'État. Nous entendions insister sur la diminution de la part du logement dans le budget global de l'État.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Ne dites pas cela, monsieur Desessard !

**M. Jean Desessard.** En ce qui vous concerne, monsieur le ministre, vous vous dites favorable, sur le principe, au droit au logement opposable. Cependant, vous estimez que le mettre en place maintenant serait aller un peu vite au regard du mouvement qui a été engagé. Je comprends très bien votre position.

En revanche, je ne comprends pas celle de M. le rapporteur, qui dit vouloir mettre en œuvre un droit effectif, mais juge irréaliste l'instauration d'un droit au logement opposable.

Il faudrait savoir ! Si un droit au logement effectif est garanti d'ici à 2010 ou à 2011, on pourra alors affirmer que la mise en place d'un droit au logement opposable est devenue inutile. Je peux comprendre une telle logique, mais on ne peut en conclure que la notion de droit au logement opposable est irréaliste.

La véritable question est en fait de savoir s'il est réaliste ou non d'espérer atteindre en 2010 l'objectif d'un logement pour tous. À cette échéance, selon le degré d'avancement des programmes, on pourra décider s'il convient de retenir la notion de droit effectif ou celle de droit opposable, mais on ne peut qualifier cette dernière d'irréaliste. Sinon, cela signifie que l'on ne croit pas soi-même à ce que l'on entreprend.

En tout état de cause, si l'on estime que la situation est vraiment très grave et qu'il convient d'aller plus vite que ne le proposent la commission et le Gouvernement, on peut se pencher sur certains des amendements que j'ai présentés, qui manifestent des ambitions un peu plus grandes. Nous reprendrons ce débat lors de la deuxième lecture.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 468.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Madame la présidente, je souhaiterais une suspension de séance d'une vingtaine de minutes.

**Mme la présidente.** Le Sénat va bien sûr accéder à votre demande, monsieur le ministre.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix-neuf heures vingt-cinq, est reprise à vingt heures dix.)*

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

### Seconde délibération

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Madame la présidente, en application de l'article 43, alinéa 4, du règlement, le Gouvernement demande qu'il soit procédé à une seconde délibération de l'article 4 *quater*.

**Mme la présidente.** Le Gouvernement demande qu'il soit procédé à une seconde délibération de l'article 4 *quater*.

Je rappelle que, en application de l'article 43, alinéa 4, de notre règlement, tout ou partie d'un texte peut être renvoyé, sur décision du Sénat, à la commission pour une seconde délibération, à condition que la demande de renvoi ait été formulée ou acceptée par le Gouvernement.

Je rappelle en outre que, dans le débat ouvert sur cette demande, ont seuls droit à la parole son auteur, en l'occurrence le Gouvernement, un orateur d'opinion contraire pour une durée n'excédant pas cinq minutes et le président ou le rapporteur de la commission saisie au fond.

Je rappelle enfin qu'aucune explication de vote n'est admise.

Quel est l'avis de la commission sur cette demande de seconde délibération ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission y est favorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin, contre la demande de seconde délibération.

**M. Thierry Repentin.** Madame la présidente, nous ne pouvons qu'être hostiles à une telle demande dans la mesure où il semblerait que la seconde délibération porte sur la seule avancée que nous avons pu obtenir sur le logement social au cours de ce long débat. S'il s'agit effectivement de remettre en cause la compensation de la TFPB, la taxe foncière sur les propriétés bâties, il est évident que nous nous y opposons, c'est-à-dire que nous voterons contre la demande de seconde délibération et contre l'amendement que va sans doute déposer le Gouvernement.

**M. Jean Desessard.** Je demande la parole contre la demande de seconde délibération, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Mon cher collègue, le règlement n'autorise à s'exprimer qu'un seul orateur contre.

Je consulte le Sénat sur la demande de seconde délibération formulée par le Gouvernement et acceptée par la commission.

*(La seconde délibération est ordonnée.)*

**Mme la présidente.** La commission souhaite-t-elle une suspension de séance avant que nous procédions à la seconde délibération ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission doit en effet se réunir pour examiner l'amendement du Gouvernement.

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à vingt heures quinze, est reprise à vingt heures vingt-cinq.)*

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

Nous allons procéder à la seconde délibération.

Je rappelle les termes de l'article 43, alinéa 6, du règlement du Sénat :

« Dans sa seconde délibération, le Sénat statue seulement sur les nouvelles propositions du Gouvernement ou de la commission, présentées sous forme d'amendements et sur les sous-amendements s'appliquant à ces amendements. »

#### Article 4 *quater*

**Mme la présidente.** Le Sénat a précédemment adopté l'article 4 *quater* dans cette rédaction :

I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de communes est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

3° L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

4° L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I 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.

L'amendement n° A-1, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi l'article 4 *quater* :

I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de communes est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

3° L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

4° L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de



taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Madame la présidente, mesdames, messieurs les sénateurs, cet amendement porte sur la compensation de l'exonération de TFPB.

Vous le savez, dans le cadre du plan de cohésion sociale, il a été prévu de porter la durée de cette exonération de quinze à vingt-cinq ans. Il a également été proposé que cette exonération, qui a pour vocation d'accélérer les procédures, soit intégralement compensée par l'État aux collectivités locales, ce qui n'était plus le cas depuis 1975. C'est une première avancée.

Le Sénat a souhaité aller plus loin dans son article 4 *quater* et a proposé que soient intégralement compensées par l'État les exonérations de TFPB de la première à la quinzième année sur les flux, c'est-à-dire sur les nouvelles opérations financées.

L'amendement que vous présente le Gouvernement a deux objets.

Premièrement, il importe de s'assurer que les collectivités locales et les organismes d'HLM se placent bien dans une perspective d'accélération du processus de rattrapage en matière de logement social il ne s'agit pas d'une mesure d'ordre général que l'on pourrait appliquer quand on voudrait dans les années à venir.

Le Gouvernement propose donc de porter la totalité de la compensation sur les cinq années du plan de cohésion sociale, et ce rétroactivement au 1<sup>er</sup> décembre 2005. Ce faisant, le Gouvernement espère que les uns et les autres arbitreront pour que le grand programme de rattrapage accéléré dans le logement social en France se réalise dans la période du plan de cohésion sociale.

Deuxièmement, nous avons la volonté de faire bénéficier essentiellement de cette exonération les opérations les plus difficiles à monter, c'est-à-dire qui sont réalisées au moyen des prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI, des prêts locatifs à usage social construction-démolition, les PLUS-CD, et des prêts locatifs à usage social, les PLUS. En revanche, s'agissant des prêts locatifs sociaux, les PLS, qui sont relativement bien consommés, il y aurait un effet d'aubaine majeur à procéder de même ; qu'ils vivent leur vie !

Donc, il importe de se concentrer sur la partie sociale du logement et sur la rapidité de la mise en œuvre dans les cinq années du plan de cohésion sociale. Au terme du plan, nous verrons ce qu'il y a lieu de faire.

Il s'agit en définitive d'un amendement d'accélération, rétroactif au 1<sup>er</sup> décembre 2005, de sorte que les dossiers présentés à compter de cette date bénéficient de la mesure. L'exonération totale porte bien, finalement, sur vingt-cinq ans, intégralement sur les PLUS, les PLAI et les PLUS-CD dans cette période d'accélération.

Cette mesure va forcer, si j'ose dire, les uns et les autres à accélérer le processus de rattrapage du logement social. Elle est financièrement extrêmement lourde pour le budget de l'État. Si l'on y ajoute les dépenses décidées au titre du plan de cohésion sociale, dont la compensation de l'allongement

de quinze à vingt-cinq ans de l'exonération de TFPB, nous atteignons des sommes tout à fait considérables, mais l'enjeu du logement social le mérite bien !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame la présidente, monsieur le ministre, compte tenu de l'heure avancée et du fait que nous siégeons un samedi soir, la commission des affaires économiques qui s'est réunie n'était pas composée comme à son habitude, ce qui explique sans doute que l'avis émis sur l'amendement déposé par le Gouvernement soit défavorable. Néanmoins, le rapporteur, à titre personnel, émettra, lui, un avis favorable, faisant siennes les raisons invoquées par le Gouvernement.

Nous nous accordons, sur toutes les travées, à reconnaître l'urgence de la construction de logements sociaux dans notre pays. Or limiter le bénéfice de la mesure aux logements construits avant le 31 décembre 2009 stimulera fortement les élus et les bailleurs sociaux à construire du logement social pendant cette période.

Par ailleurs, le dispositif a été concentré sur les logements sociaux destinés aux plus modestes bénéficiant des PLUS, des PLUS-CD et des PLAI. Quant aux PLS, auxquels 80 % de la population peuvent avoir accès, on sait les effets d'aubaine qu'ils ont suscités dans nombre de communes, car ils ont été maintes fois dénoncés au cours de la discussion. Les PLS ne seront donc pas aidés, et cela encouragera les élus à faire du logement PLUS et PLAI, ce que tout le monde souhaite.

Enfin, un effort considérable est réalisé par rapport au dispositif actuellement en vigueur dans lequel toutes les exonérations étaient non compensées pendant les deux premières années. Or, ici, le Gouvernement nous propose un système de compensation dès le premier jour. C'est dire que les élus seront encore plus disposés à réaliser des logements sociaux pendant ces cinq ans.

Compte tenu des objectifs que nous défendons tous dans ce projet de loi portant engagement national pour le logement, nous disons aux élus qu'il faut agir vite et fort, prioritairement en direction des populations les plus modestes. C'est pourquoi le rapporteur que je suis donnera un avis favorable à cette proposition !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Cet amendement du Gouvernement est de même inspiration que les amendements que nous avons déjà adoptés sur ce sujet, et qui sont très importants puisqu'ils concernent la compensation intégrale des exonérations de taxe sur le foncier bâti au profit des logements sociaux.

Il permet une incitation forte dans le temps, en limitant le dispositif à la durée du plan de cohésion sociale, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2009.

Par ailleurs, il me semble que « flécher » le dispositif sur les logements PLAI et PLUS, c'est-à-dire concentrer les efforts de l'État sur les logements les plus sociaux, constitue une incitation forte pour les communes à s'engager dans ce sens.

Je veux rappeler que, pendant nos discussions, beaucoup de parlementaires, et sur toutes les travées, ont demandé que ces efforts soient concentrés précisément sur les logements les plus sociaux, ce qui a fait l'objet de larges débats.

**M. Daniel Raoul.** Nous n'avons pas été suivis !

**M. Pierre Jarlier**, *rapporteur pour avis*. Ce soir, vous avez été suivis, puisque l'État accepte cette compensation pendant quinze ans.

**M. Daniel Raoul**. Oh !

**M. Pierre Jarlier**, *rapporteur pour avis*. Je rappelle également que, grâce à cet effort considérable de l'État, la durée de l'exonération sera non pas de quinze ans, mais bien de vingt-cinq ans, puisque, en vertu du dispositif proposé, l'exonération prendra effet à compter de l'année zéro, et non pas seulement, comme nous l'avions d'ores et déjà voté, de la quinzième à la vingt-cinquième année.

C'est la raison pour laquelle je soutiens cet amendement.

**Mme la présidente**. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin**. Jean Desessard, Daniel Raoul, Jean-Pierre Caffet et moi-même, nous ne regrettons pas d'être restés jusqu'au terme de la discussion de ce projet de loi dont l'examen a commencé lundi matin et finira ce samedi soir.

Nous sommes tous les quatre membres de la commission des affaires économiques, et, si cette dernière a émis un avis défavorable sur cet amendement, c'est que nous y étions effectivement majoritaires ce soir !

**M. Jean-Pierre Caffet**. Cela peut arriver !

**M. Thierry Repentin**. Nous nous opposons de manière ferme et farouche à cet amendement, et ce pour plusieurs raisons.

Tout au long de ce débat, nous avons appelé de nos vœux des mesures en faveur du logement social. À aucun moment nous n'avons été entendus ! À aucun moment, mes chers collègues ! (*Exclamations sur les travées de l'UMP*.) La seule fois où nous avons pu l'emporter, c'est contre l'avis du Gouvernement, par trois cent vingt-neuf voix contre zéro !

M. Braye a un moment exprimé, de façon assez passionnée, le souhait de conserver de la dignité à nos débats, eu égard à l'opinion que l'on pourrait avoir de nous à l'extérieur. Pour ma part, il me semble, monsieur le rapporteur, que revenir brutalement sur un vote exprimé de façon aussi unanime contribue fondamentalement à égratigner cette dignité !

Voilà pour la forme. Sur le fond, maintenant.

Nous avons proposé de favoriser la construction des PLAI et des PLUS. Mme Létard, rapporteur pour avis, et les membres du groupe auquel j'appartiens ont, par exemple, proposé d'affecter un coefficient de 1 privilégiant la construction des PLUS, un coefficient de 1,5 pour les PLAI et, au contraire, un coefficient de 0,5 pour les PLS. Une telle proposition répondait par avance à votre conversion de ce soir, puisqu'il apparaît que vous êtes maintenant unanimes à vouloir favoriser la construction de logements réellement sociaux !

Nous avons déposé un autre amendement concernant les plans de rattrapage sur les communes soumises à l'article 55 et qui tendait à limiter à 33 % le nombre des logements sociaux réalisés *via* les PLS. C'était également une façon de répondre à votre conversion de ce soir !

Par ailleurs, nous avons demandé une rétroactivité au 1<sup>er</sup> janvier 2005, ce qui vous aurait permis de mettre en avant, effectivement, que les logements construits sur le plan de cohésion sociale ne coûteraient rien aux communes. Vous nous l'avez refusé il y a deux jours ; vous nous faites cette proposition ce soir en catastrophe !

En ce qui concerne la durée de la compensation, si nous nous en étions tenus à ce que nous avons déjà voté, elle était bien de vingt-cinq ans. Cet argument que vous avancez en faveur de l'amendement que vous nous proposez ce soir valait déjà pour l'amendement que nous avons voté hier ! Qui plus est, ce dernier ne limitait pas l'exonération aux seuls logements construits sur le plan de cohésion sociale.

Une telle limitation est totalement injuste. Vous nous avez déjà refusé la rétroactivité, prenez au moins en considération le sort de ceux qui ont, dans le passé, fait preuve de volontarisme en la matière : tous ont perdu de l'argent ! Je vous cite rapidement les chiffres : Clermont-Ferrand, madame la présidente, 990 000 euros ; Trappes, dans les Yvelines, 1 million d'euros ; Paris, 7,3 millions d'euros ; Grenoble, 1 million d'euros ; Lyon, 2,65 millions d'euros ; Villeurbanne, 1,3 million d'euros ; Châtenoy-le-Royal, cela vous parle ? 90 000 euros ; Chambéry, 670 000 euros.

**M. Dominique Braye**, *rapporteur*. Pourquoi ne parlez-vous pas des villes de droite ?

**M. Thierry Repentin**. J'y viens, monsieur le rapporteur, puisque j'ai même trouvé Les Pavillons-sous-Bois ! Monsieur Dallier, votre commune, en 2004, a perdu 190 000 euros non compensés.

**M. Philippe Dallier**. Et 115 000 euros de pénalité !

**M. Thierry Repentin**. Vous payez donc plus, en 2004, que ce que nous vous devrions dans le cadre d'une solidarité nationale ! Cela devrait vous faire réfléchir sur la portée du dispositif qui vous est proposé !

Ceux qui construiront durant le plan de cohésion sociale, qui n'étaient pas les bons élèves d'hier et qui peuvent éventuellement être attentifs au message du Président de la République ou à celui du Premier ministre – même si l'on a pu constater combien la portée de leurs discours était pour le moment limitée ! –, ces élèves retardataires d'hier, donc, seraient, eux, compensés intégralement, alors que tous ceux qui ont joué le jeu de la solidarité par le passé ne le seraient pas ? Avouez que la proposition qui nous est faite est tout de même révoltante !

C'est la raison pour laquelle, mes chers collègues, nous voterons fermement contre cet amendement et nous demanderons au Sénat de se prononcer par scrutin public.

**Mme la présidente**. La parole est à Mme Anne-Marie Payet, pour explication de vote.

**Mme Anne-Marie Payet**. Une nouvelle délibération est demandée sur l'amendement n° 47 de la commission des affaires des économiques, adopté à l'unanimité par notre assemblée.

Mon collègue Daniel Dubois, et le groupe UC-UDF, avait déposé un amendement similaire qu'il avait retiré en faveur de l'amendement de la commission des affaires économiques.

Cet amendement était équilibré et il permettait d'encourager les maires à construire du logement social.

Aujourd'hui, quand un maire détruit des logements, on le prive d'une ressource financière dans des proportions importantes et, lorsqu'il reconstruit des logements sociaux, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties le prive aussi de ressources financières.

Nous ne comprenons pas l'objet de cette deuxième délibération. Pour cette raison, le groupe UC-UDF votera contre cet amendement, souhaitant le maintien de la compensation de l'exonération de TFPB telle qu'elle a été décidée par le Sénat.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je veux que mes collègues soient totalement éclairés, car il est vrai que le sujet est compliqué.

Lorsque M. Repentin dit à M. Dallier que sa commune perd des milliers d'euros, il a raison. Lorsqu'il cite la liste de toutes les villes qui perdent de l'argent parce qu'elles ne sont pas compensées au titre de leur exonération, il a raison. Mais pourquoi a-t-il raison ? Parce que le gouvernement qu'il a soutenu en 1992 a décidé que les communes ne seraient plus compensées !

En un mot, monsieur Repentin, les gouvernements que vous souteniez ont dépensé de l'argent en évitant de le donner aux communes, et vous voudriez maintenant que nous rattrapions rétroactivement tous les effets financiers des décisions qu'ils ont prises ! Vous voudriez, si je vous comprends bien, que tout cet argent que vous avez dépensé et que vous n'avez pas donné à l'époque aux communes leur soit rendu ! Je trouve cela particulièrement fort de café !

**M. Jean-Pierre Caffet.** On nous l'a déjà faite, celle-là !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous prenons une décision forte, généreuse, et M. Repentin vient nous reprocher de ne pas compenser les pertes que les gouvernements de gauche ont créées pour dépenser les sommes correspondantes à d'autres fins ! C'est un peu ahurissant, d'autant que ces gouvernements disposaient, à l'époque, de beaucoup plus d'argent que nous maintenant !

J'avoue que je suis absolument ahuri, monsieur le sénateur, de vous entendre suivre un tel raisonnement ! J'ose espérer que vous avez fait une mauvaise analyse et que ce n'est pas de la mauvaise foi de votre part.

Quoi qu'il en soit, je vous le dis, nous n'avons pas été compensés, c'est vrai, et pendant longtemps. Mais c'est à cause de décisions qui ont été prises antérieurement et dont nous essayons de rattraper certains effets. Pour autant, nous n'avons pas la capacité de réparer toutes vos erreurs et de faire réapparaître l'argent que vous avez dépensé à tout autre chose !

**M. Jean-Pierre Caffet.** Pourquoi vous ne l'avez pas fait depuis 1995 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Par ailleurs, si nous avons resserré la période de compensation, c'est pour produire un phénomène d'accélération.

Accélération, tel est le mot clé qu'il nous faut retenir ce soir.

Les maires se mobiliseront d'autant plus qu'ils ne seront compensés que pour ce qu'ils construiront dans les cinq ans à venir et pas au-delà !

Monsieur Desessard, à vous écouter, il faut rendre le droit au logement opposable le plus tôt possible, car il y a urgence. Oui, il y a urgence, pour rattraper tout ce que vous n'avez pas fait pendant quinze ans ! Cet amendement a donc toute sa légitimité, monsieur Repentin.

Les PLS concernent des personnes qui disposent de revenus bien supérieurs à ceux des personnes éligibles au PLAI et au PLUS. Il s'agit de ménages, vous l'avez reconnu à de multiples reprises, qui demandent beaucoup moins en termes d'accompagnement social.

Il est donc normal que les communes qui choisissent de faire du PLS soient un peu moins aidées, comme vous le souhaitiez manifestement, que celles qui font du PLUS et du PLAI.

Je ne vous comprends donc pas. Nous allons complètement dans le sens de ce que vous souhaitez, tous les amendements que vous avez déposés sont satisfaits – le droit opposable à 2009, les PLS discriminés par rapport aux PLAI et aux PLUS –, et vous n'êtes pas d'accord ? Je ne vous cache pas que dans, ma naïveté, j'étais persuadé que vous alliez soutenir cet amendement !

**M. Thierry Repentin.** Cela ne coûtera pas un centime au Gouvernement, et vous le savez bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Mesdames, messieurs les sénateurs, il est extrêmement facile pour un gouvernement de proposer ou de laisser passer des amendements dont les effets dans le temps vont jusqu'en 2032 !

**M. Thierry Repentin.** Vous l'avez fait !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je constate, monsieur Repentin, que, quand M. Jospin a quitté le gouvernement, 42 000 logements sociaux étaient financés par an en France, contre 77 000 aujourd'hui !

**M. Thierry Repentin.** C'est faux !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je constate que, quand M. Jospin a quitté le gouvernement, la durée de l'exonération pour les HLM était de quinze ans. Aujourd'hui, elle est de vingt-cinq ans !

**M. Thierry Repentin.** Ce n'est pas vous qui l'avez fait !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je constate que, quand M. Jospin a quitté le gouvernement, l'exonération durant les quinze premières années était intégralement à la charge des communes. Nous proposons aujourd'hui de compenser l'exonération pour les PLUS, les PLAI et les PLUS-CD pendant les quinze premières années.

Bien plus, monsieur Repentin, cet amendement, par l'effet d'accélération qu'il induit, va coûter plus cher et plus tôt au Gouvernement, car les deux premières années seront compensées, ce qui ne figurait pas dans l'amendement du Sénat, et que, grâce à ce phénomène d'accélération, nous compenserons plus vite parce que nous construirons plus vite.

Alors, effectivement, la charge de cette mesure n'est pas renvoyée à 2025 ou à 2030 : il s'agit au contraire de dépenses très rapides décidées par un gouvernement qui n'a d'autre objectif que d'accélérer la construction de logements sociaux !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

**M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques et du Plan.** Observateur attentif, je peux témoigner que jamais texte n'aura suscité autant de débats en commission que le projet de loi portant engagement national pour le logement.

Au moment de l'examen du projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, Gérard Larcher, qui était alors président de la commission des affaires économiques, n'a pas pu être présent en séance, et j'ai dû le suppléer. Je me suis alors retrouvé aux côtés de Jean-Louis Borloo. À cette occasion, l'homme de la ruralité que je suis a beaucoup appris sur le logement social.

Il faut retenir de notre discussion que nous nous adressons ici, à travers les logements sociaux, les PLAI ou les PLUS, aux personnes les plus démunies, comme l'atteste l'amendement présenté par le Gouvernement.

Monsieur Repentin, vous venez de dire que la mesure ne coûterait rien à l'État. Si telle était l'intention, le Gouvernement aurait sûrement conservé le premier dispositif. Parce que nous soutenons le Gouvernement, nous avons aussi à assumer devant le pays la responsabilité de l'équilibre budgétaire. Cet amendement répond tout à la fois à cette préoccupation et aux demandes de nos concitoyens relayées par leurs élus.

Je n'ai pas beaucoup pris la parole pendant ce débat. Mais je tiens quand même à dire, comme viennent de le souligner Dominique Braye et Jean-Louis Borloo, que le gouvernement Jospin ne date pas du siècle dernier ; c'est même assez récent ! À l'époque, nous aurions bien aimé avoir des dispositifs comme celui-ci, surtout dans une période de croissance où l'on entendait parler de cagnotte. Cela aurait été le moment de tout financer.

**M. Thierry Repentin.** Que fait le Gouvernement ? Rien !

**M. Jean-Paul Émorine,** *président de la commission des affaires économiques.* Monsieur Repentin, je ne vous ai pas interrompu, permettez-moi d'intervenir en tant que président de la commission.

C'était une période faste où il y avait des moyens. Or il n'y a pas eu de réduction du déficit budgétaire et l'on n'a pas engagé de réformes.

Je vous rappelle aussi, mes chers collègues, car on parle des plus démunis, que, sous les deux gouvernements qui se sont succédé, Raffarin et Villepin, le SMIC a augmenté de 16 % en trois ans. Pendant les trois dernières années du gouvernement Jospin, en pleine période de croissance, il n'avait même pas augmenté de 1 % !

Je vous ai écouté avec beaucoup de patience, mais les leçons sur les plus démunis, sur les logements sociaux, ça suffit ! Il y a un moment où les Français ont besoin d'entendre la vérité.

Cet amendement a reçu un avis défavorable de la commission, car, comme l'a dit M. le rapporteur, nous étions peu nombreux en commission.

**M. Thierry Repentin.** C'est un sujet qui vous intéresse peu !

**M. Jean-Paul Émorine,** *président de la commission des affaires économiques.* Vous ne pouvez pas me faire ce reproche. J'ai assumé la quasi-totalité des présidences de la commission et j'étais très régulièrement en séance.

**M. Thierry Repentin.** Je parle de votre majorité !

**M. Jean-Paul Émorine,** *président de la commission des affaires économiques.* Les échanges que nous avons s'inscrivent dans le jeu normal du débat démocratique. Mais de là à multiplier les prises de parole à un titre ou à un autre pour répéter à l'envi les mêmes arguments...

Que vous ayez des convictions et que vous les exprimiez, c'est naturel. Mais faire durer aussi longtemps l'examen d'un projet de loi n'est pas une bonne chose pour le Parlement.

Je soutiens l'amendement présenté par le Gouvernement, et j'ose espérer que l'ensemble de la majorité sénatoriale le votera. (*Vifs applaudissements de M. le rapporteur.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je suis un peu ennuyé, car, afin d'être parfaitement éclairé dans ma décision, j'aurais souhaité entendre l'avis du parti communiste. Or il n'y a plus de représentant de ce groupe en séance. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*) Et après, on lira dans *l'Humanité* que le Parlement siège le soir, jusque tard dans la nuit... Toujours est-il que nos collègues ne sont pas là

Plus sérieusement, cela vous étonnera certainement, mes chers collègues, je voterai cet amendement. Vous devriez d'ailleurs en faire autant, monsieur Repentin. Psychologiquement, l'effet d'accélérateur est indéniable, et vous devriez plutôt vous en féliciter.

J'aimerais donc dire à ceux des maires qui pourraient encore traîner des pieds, qu'ils auraient tout intérêt à débloquer leurs opérations dans la période qui vient s'ils ont du foncier. En revanche, pour ceux qui n'en ont pas, c'est autre chose.

En outre, l'année 2009 n'est pas si lointaine. À ce moment-là, le Parlement pourra à nouveau se saisir de la question et décider de prolonger le dispositif.

Par ailleurs, moi qui n'ai fait aucun PLS en dix ans et qui en avais seulement vingt de programmés, je pourrais penser que je suis mal récompensé des efforts accomplis par la commune. Eh bien non, je dis : tant pis ! Là aussi, vous devriez vous en féliciter, monsieur Repentin, puisque cela incitera les maires à faire plutôt du PLUS et du PLAI.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Adeline Gousseau, pour explication de vote.

**Mme Adeline Gousseau.** En tant que membre de la commission des affaires économiques, je soutiens cet amendement, le rapporteur et le Gouvernement !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° A 1.

Je suis saisie de deux demandes de scrutin public émanant, l'une, du groupe socialiste, l'autre, du groupe UMP.

**M. Jean Desessard.** Ça tombe bien !

**Mme la présidente.** Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(*Il est procédé au comptage des votes.*)

**Mme la présidente.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 39 :

Nombre de votants ..... 329

Nombre de suffrages exprimés ..... 326

Majorité absolue des suffrages exprimés .... 164

Pour l'adoption ..... 169

Contre ..... 157

Le Sénat a adopté.

En conséquence, l'article 4 *quater* est ainsi rédigé.

Nous avons achevé l'examen de l'article soumis à la seconde délibération.

#### Vote sur l'ensemble

**Mme la présidente.** Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, je donne la parole à M. Georges Othily, pour explication de vote.

**M. Georges Othily.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, le débat qui est sur le point de s'achever fut particulièrement riche et il a permis à l'ensemble de nos collègues, sur toutes les travées, d'exprimer leur point de vue et de faire leurs propositions.

Je tiens à vous remercier, monsieur le ministre, de votre esprit d'ouverture, qui a contribué à la très grande qualité des débats.

La discussion de ce texte s'est inscrite dans un contexte social particulièrement animé, qui place l'ensemble des élus de la représentation nationale devant leurs responsabilités.

La politique du logement a été trop longtemps la victime d'arbitrages budgétaires et économiques désastreux. Soumise aux lois d'un marché parfois irrationnel, elle n'a pas su endiguer la hausse des loyers et l'envolée des prix du foncier.

Le ralentissement des mises en chantier, conjugué à la mauvaise orientation donnée récemment à la construction de logements privés à usage locatif par la défiscalisation sans condition de la loi Robien, a placé de nombreux ménages dans des situations difficiles et souvent intolérables.

Le texte que nous nous apprêtons à voter apporte des évolutions utiles et importantes, notamment sur la mobilisation de certains logements vacants ou sur les politiques visant à accélérer la construction de logements sociaux.

Mais nous n'avons pas pris le temps d'envisager une réflexion sur l'un des freins parmi les plus importants à l'accession à la location : les relations, parfois conflictuelles, entre les bailleurs et les locataires. La mise en œuvre des garanties est loin d'être satisfaisante, et le peu de cas qui est parfois fait du respect des droits des propriétaires a été contrebalancé de façon excessive par les juges.

Cette considération a conduit ces dernières années à une surenchère des négociations des garanties, obstacle majeur à la location et frein évident à la fluidité du marché. Une réflexion sur l'ensemble des relations entre bailleurs et locataires me paraît fondamentale dans l'intérêt des deux parties. Un meilleur climat remettrait sur le marché de la location des biens jusqu'ici hors marché, notamment à Paris.

Mais, près de six ans après son adoption, l'impératif de mixité sociale posé par l'article 55 de la loi SRU est un acquis qui forme consensus. Le Président de la République l'a récemment rappelé : il n'est plus tolérable que certaines villes s'exonèrent de cette responsabilité devant leurs administrés.

Pour autant, ne versons pas dans un dogmatisme du seuil de 20 % qui ferait fi de certains particularismes locaux.

Le groupe du RDSE votera donc ce texte, convaincu de ses avancées importantes. Néanmoins, certains de mes collègues, tout en reconnaissant ces avancées, regrettent que le texte n'aille pas plus loin sur le logement social et le seuil de 20 % de logements sociaux.

Il est également regrettable que la commission ait changé à la dernière minute le dispositif de l'amendement n° 46, qui frappait d'un prélèvement les cessions de terrains rendus constructibles. La taxe désormais instituée sera sans doute plus facile à recouvrer, mais elle n'atteindra pas des montants assez élevés. Une réflexion s'impose entre la première et la deuxième lecture.

Pour ces raisons, une partie du groupe du RDSE a choisi de s'abstenir.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Adeline Gousseau.

**Mme Adeline Gousseau.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous voici enfin arrivés au terme de nos débats sur le projet de loi portant engagement national pour le logement. Ce fut long, souvent passionné, mais à tout le moins très riche et instructif.

Votre projet de loi, monsieur le ministre, a pu paraître bien court à certains – onze articles seulement –, mais c'est là faire preuve de myopie et d'amnésie.

De myopie, d'abord, car ce projet doit être mis en perspective et se concevoir comme le volet législatif du pacte national pour le logement, qui prévoit de nombreuses autres dispositions, la plupart d'ordre réglementaire, en faveur de l'offre de logement et de son financement.

C'est faire preuve d'amnésie, aussi, car l'action du Gouvernement en la matière s'inscrit dans la continuité, après l'étude de la loi urbanisme et habitat, du programme de rénovation urbaine, de la loi de programmation pour la cohésion sociale et de la loi relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Concrètement, les chiffres annuels de production de logement proposés sont d'un niveau inconnu depuis 1975.

Cela mérite tout de même d'être rappelé et ne nous empêche pas de prendre en considération les difficultés réelles et personnelles de nombreux de nos concitoyens pour trouver un logement correspondant à leurs besoins et à leurs attentes.

Ainsi, ce projet de loi, bien que d'une longueur limitée, n'en propose pas moins, et de façon novatrice, des solutions pour répondre à la grave crise du logement que traverse notre pays.

Je me contenterai présentement d'en rappeler les orientations principales : libérer du foncier, encourager les maires à construire, renforcer l'accès de tous au logement et moderniser les opérateurs institutionnels du secteur.

De façon complémentaire, les rapporteurs ont très substantiellement enrichi ces dispositions en n'hésitant pas à ouvrir de nouveaux débats ou à traiter de nouveaux sujets tels l'adaptation des documents d'urbanisme, les logements sous loi de 1948, les logements vacants et la ratification de l'ordonnance du 8 juin 2005, et ce dans le souci qui caractérise toujours les avis de notre assemblée, à savoir la préservation du rôle des collectivités territoriales et de leur liberté d'administration.

Nous avons également adopté deux dispositions qu'il me paraît important de souligner.

D'une part, le volet « logement » du plan de cohésion sociale sera mis en œuvre dans les départements d'outre-mer.

D'autre part, les communes se voient offrir la possibilité d'instaurer une taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus devenus constructibles.

En conclusion, je ne peux pas ne pas redire combien nous serons vigilants, monsieur le ministre, quant aux résultats des travaux du groupe de travail que vous nous avez proposé sur le logement social et à leur aboutissement au cours de la navette parlementaire. À notre sens, ces travaux doivent, en particulier, analyser finement la réalité des situations communales en faisant abstraction de tout présupposé idéologique. Dans ces conditions, il ne paraît pas impossible de trouver des solutions justes et équilibrées pour l'ensemble de nos communes.

En conclusion, je vous confirme que le groupe UMP votera le présent projet de loi.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

**Mme Anne-Marie Payet.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, au terme d'un débat très long, nous sommes appelés à voter ce projet de loi portant engagement national pour le logement.

À de nombreuses reprises, ce texte a été enrichi de dispositions diverses sur proposition des trois commissions, prouvant ainsi, si besoin en était, l'importance des problématiques du logement.

Je voudrais à cette occasion saluer l'excellent travail des trois rapporteurs et remercier le rapporteur saisi au fond d'avoir accepté certains de nos amendements.

Je voudrais insister notamment sur l'amendement qui permet la révision du zonage. Je sais, monsieur le rapporteur, monsieur le ministre, que vous y étiez opposés, mais je pense que notre Haute Assemblée a adopté là une disposition importante, attendue par beaucoup d'élus, tant la situation actuelle crée de véritables inégalités.

Je voudrais aussi souligner l'adoption de l'amendement qui permet aux communes de construire des logements locatifs sociaux à l'aide de prêts et de subventions PLUS.

L'autre sujet de satisfaction pour le groupe UC-UDF est l'adoption de l'amendement qui permet aux syndicats mixtes d'élaborer et de suivre les programmes locaux de l'habitat ainsi que celui qui impose la signature d'une convention de gestion urbaine de proximité entre les parties à la convention ANRU, les associations de proximité et les services de l'État.

Je voudrais enfin remercier le Sénat d'avoir adopté une grande partie des amendements applicables dans les départements d'outre-mer, notamment la disposition qui permet aux sociétés d'HLM dans les DOM d'assurer des prestations de construction et de gestion de programmes de SCI de droit commun en « défiscalisation Girardin », ainsi que celui qui permet la mise en œuvre, comme en métropole, du volet « logement » du plan de cohésion sociale en mobilisant de manière appropriée l'ensemble des mesures de soutien au logement social dans le cadre d'un contrat d'objectifs, et ce dans chaque région d'outre-mer.

L'adoption de telles propositions est un message fort envoyé aux territoires ultramarins qui, peut-être plus encore que la métropole, ont besoin d'être soutenus pour faire face aux graves problèmes de logements qu'ils rencontrent, 80 % de la population pouvant prétendre à un logement social.

Nous avons aussi quelques motifs de déception, notamment après le rejet des amendements portant sur l'article 55 de la loi SRU, proposés par ma collègue Valérie Létard, et qui avaient pour objectif de rendre plus effective la construction de logements sociaux.

Nous souhaitons que la navette parlementaire permette d'aborder à nouveau cette question avec peut-être moins de passion afin que l'approche soit plus constructive.

Il est important de procéder à un réajustement de la loi et de trouver un nécessaire équilibre, sans toutefois bouleverser l'économie de cet article 55. Nous ne pouvons d'un revers de main balayer la question ; la durée des débats qu'elle a suscités en est la preuve.

Sur de nombreux autres sujets, le ministre nous a promis une expertise avant un réexamen en deuxième lecture. Nous vous avons écouté, monsieur le ministre, et c'est pourquoi nous attendons beaucoup de ce travail.

Pour conclure, je vous informe que le groupe UC-UDF votera ce texte.

Nous réitérons notre satisfaction de voir ce dernier faire l'objet de deux lectures devant les assemblées. Sachez, monsieur le ministre, mes chers collègues, que vous pourrez compter une nouvelle fois sur la présence du groupe UC-UDF.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Je commencerai par sacrifier au rituel des remerciements en m'adressant à vous, madame la présidente, et, à travers vous, aux différents présidents qui se sont succédé pour conduire nos débats, et ce n'était pas chose facile. Je regrette en effet ces séances hachées, qui n'ont pas peu contribué à prolonger les échanges, entraînant d'inévitables redites. L'examen de ce projet de loi aurait été plus rapide si nous avions pu profiter d'un temps plus « compact ».

Je remercie M. le ministre de ses réponses détaillées : il prend le temps d'expliquer son projet, et c'est très bien.

Je remercie les trois rapporteurs, dont Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales, et je rends hommage à sa fibre sociale affirmée.

Je remercie M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques, de ne pas s'être trop énervé, même quand la tension était intense entre son désir de soutenir un camp de la majorité et son souci de respecter, en liaison avec le Gouvernement, un certain équilibre. Il a su se maîtriser, même si cela lui a été parfois visiblement difficile ! (*Sourires.*)

Ce projet de loi a été l'occasion d'un débat riche et intéressant.

J'estime que nous sommes confrontés à quatre urgences.

La première urgence tient à la nécessité de construire.

Il ressort de l'examen de cette loi une volonté d'accélérer la construction afin de faciliter la mobilité résidentielle. On peut citer pour exemple la mise à disposition des terrains de l'État et la mobilisation des préfets en la matière.

En cela, on peut dire que ce texte concrétise la volonté du Gouvernement de construire un certain nombre de logements pour faire face à la pénurie.

La deuxième urgence concerne la construction de logements « vraiment sociaux ».

Sur ce sujet, nous éprouvons une certaine déception, car, en guise de mixité sociale, le débat a tourné en faveur des PLS contre les PLAI et les PLUS, même si un amendement du Gouvernement déposé à la dernière minute, sous couvert semble-t-il de rigueur budgétaire, a remis certaines priorités. Il y avait là moins position idéologique que nécessité financière.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Non ! Cela coûte plus cher !

**M. Jean Desessard.** Déception encore en ce qui concerne le sort des communes qui ne respectent pas le taux de 20 % de logements sociaux. J'attends les conclusions du groupe de travail que l'on nous a promis et qui doit plancher sur les modalités de ce traitement, parce que, jusqu'ici, c'est le *statu quo*. Certains ont demandé que soient pénalisés, voire punis les maires qui ne font aucun effort. Que va-t-il être mis en place pour que les maires qui refusent de réaliser des logements sociaux dans leurs communes en ressentent les effets négatifs ? Ils payent actuellement une amende qui ne leur coûte pas cher et qui ne change rien.

Par le hasard du calendrier, j'ai pu assister à la réunion du parlement des banlieues qui se tenait au Sénat cet après-midi. Ces jeunes citoyens de banlieue, qui ont une volonté toute républicaine de participer à la vie politique et citoyenne nationale, ont formulé dix-neuf revendications. Cela mérite attention. Que nous disent ces jeunes ? Puisque l'on veut supprimer les allocations aux parents de mineurs associés aux incidents en banlieue, pourquoi ne pas, de même, punir les élus de leur incivilité et proposer que les maires qui n'appliquent pas les 20 % soient inéligibles ? (*Exclamations sur certaines travées.*) Mes chers collègues, je ne vous dis pas qu'il s'agit là d'une revendication, et aucun amendement n'a été déposé en ce sens, mais ces jeunes de banlieue, en particulier, ont l'impression qu'il y a un certain laisser-faire et que la loi n'est appliquée que d'un seul côté.

On attendra donc les résultats du groupe de travail qui va être mis en place.

La troisième urgence concerne la mise à disposition du vacant et, là non plus, nous ne sommes pas vraiment satisfaits. Rien sur la réquisition, rien sur la couverture logement universelle qui, parce qu'elle offre aux bailleurs la garantie du paiement des loyers lorsque le locataire perd son emploi et est au chômage, aurait rassuré les propriétaires privés.

Je trouve également, monsieur le ministre, que nous ne sommes pas allés assez loin dans la « révolution foncière », c'est-à-dire dans le partage de la plus-value lors de la cession d'un terrain déclaré constructible, qui prend de ce fait une très grande valeur. Taxer les propriétaires lors de la vente à hauteur de 50 % n'aurait été que justice, car il n'y a eu de leur part ni talent ni travail supplémentaire susceptible de justifier la multiplication par deux cents ou par trois cents du prix du terrain. On en est resté à une taxe de facture habituelle représentant 6 % de 75 % de la valeur de cession.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** C'est 10 % !

**M. Jean Desessard.** Il n'y a là aucun indice d'une volonté de réforme.

La quatrième urgence était d'ordre environnemental.

Là encore, déception ! Il n'y a rien eu au niveau environ-

nemental. Ce projet de loi, qui concerne entre autres la construction de logements, ne comprend aucune mesure visant à développer des modes de chauffages fondés sur les énergies renouvelables.

La démarche de haute qualité environnementale dans la construction, ou HQE, n'a pas été mentionnée. Aucun plan massif pour l'isolation des logements et des bâtiments n'a été prévu. Le texte ne traite ni du risque de mitage lié aux constructions en masse ni d'un dispositif visant à éviter le « bétonnage ».

M. le ministre m'a promis d'étudier cette question, et je prendrai donc contact avec ses services pour élaborer un amendement écologique et environnemental qui sera déposé à l'Assemblée nationale ou lors de la seconde lecture au Sénat.

Il n'y a toutefois actuellement rien dans ce projet de loi concernant cette urgence environnementale, alors que l'adoption du protocole de Kyoto devrait nous inciter au moins à ne pas accélérer le phénomène d'effet de serre.

Cette approche écologique aurait été, de plus, intéressante pour les usagers – puisque moins onéreuse – et profitable pour la balance commerciale de la France. J'ai promis à cet égard de fournir un travail sur l'économie de l'approche environnementale, et je vous le proposerai en seconde lecture.

En conclusion, seule la première urgence, celle de la construction liée à la pénurie de logements, trouve sa concrétisation dans le projet de loi, un texte auquel il manque toute manifestation d'une volonté de privilégier le logement social, de réquisitionner ou de mobiliser le logement vacant, de réaliser enfin des avancées environnementales. Il manque donc beaucoup de choses dans le dispositif.

Les Verts voteront donc contre ce projet de loi, en l'état.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Je m'associe aux remerciements qui vous ont été adressés, madame la présidente, à vous ainsi qu'aux autres présidents de séance.

Je vous remercie également, monsieur le ministre, de votre écoute tout au long de ce débat, ainsi que de la prise en compte, même si elle ne s'est pas encore véritablement traduite dans les actes, de la diversité des situations de nos 36 000 communes.

Je vous remercie enfin, madame et messieurs les rapporteurs, de la qualité du travail que vous avez effectué.

Je voterai ce projet de loi pour ce qu'il contient – un certain nombre d'avancées, qui ont été rappelées – et pour ce qu'il ne contient pas – les amendements proposés par les sénateurs de l'opposition.

De tels amendements consistaient en effet à continuer de pénaliser les villes riches et les villes pauvres, les villes endettées et celles qui ne le sont pas ou celles qui ont du foncier et celles qui n'en ont pas, et ce sans tenir compte de la diversité des situations communales en France.

Je voterai ce projet de loi, même si je regrette de ne pas être parvenu à faire adopter un certain nombre d'amendements, qui, j'y reviens, loin de remettre en cause l'objectif des 20 % de logements sociaux, visaient simplement à faire en sorte que la diversité des situations locales soit mieux prise en compte.

J'ai bien entendu qu'un groupe de travail allait être constitué. J'attends le calendrier de ses travaux et les premières réunions avec une grande impatience.

J'espère que, d'ici à la seconde lecture, nous trouverons un terrain d'entente, afin de faire en sorte que l'article 55 de la loi SRU devienne enfin équitable, parce que, à mon sens, il ne l'est pas aujourd'hui.

J'ai évoqué à de très nombreuses reprises la commune dont je suis maire, Les Pavillons-sous-Bois, au risque, peut-être, de vous en avoir dégoutés. J'espère, malgré tout, vous avoir convaincus de la nécessité de regarder attentivement certaines réalités ; les choses ne pouvaient plus rester en l'état !

Je terminerai en formant un vœu. Pour ma part, je souhaite que les médias modifient quelque peu leur discours et cesse de répéter qu'il y a, en France, 742 maires hors la loi, qui ne feraient rien et qui s'opposeraient mordicus à la construction des logements sociaux.

J'espère au moins que cette première lecture aura servi à convaincre les médias, ainsi que certains d'entre vous, mes chers collègues, de la nécessité de faire le tri entre les élus qui n'ont rien fait et ne veulent rien faire, ceux qui ont fait et ceux qui ont fait un peu moins, mais que nous pourrions peut-être aider.

Encore une fois, je soutiens ce projet de loi et je l'approuverai.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Je souhaite avant tout remercier mes collègues socialistes MM. Daniel Raoul, Jean-Pierre Caffet, Roger Madec, Jean Desessard, André Vézinhel et Jean-Pierre Sueur, de m'avoir accompagné depuis une semaine dans ce long débat sur un sujet passionnant. Nous voyons bien qu'il existe des marges importantes pour l'avenir.

Je voudrais également remercier les acteurs du logement social que nous avons rencontrés durant ces dernières semaines pour préparer ce rendez-vous parlementaire. Des associations, des constructeurs, nous avaient fait confiance pour porter leurs espoirs et leurs attentes. Nous ne sommes pas parvenus à faire partager leur point de vue, mais je voudrais que ces personnes, du moins celles qui liront le compte rendu, ne nous en tiennent pas rigueur et qu'elles sachent que nous aurons d'autres rendez-vous, qu'elles pourront d'ailleurs nous aider à préparer.

J'en viens à présent au projet de loi lui-même. On nous avait proposé un « texte squelette » – c'est l'expression que nous avons employée à l'époque. Nous espérions, en vertu des pouvoirs que la Constitution donne au Parlement, lui donner un corps et des muscles, et ce pour tous les maillons de la chaîne du logement.

Or il nous a fallu d'emblée protéger ce « squelette » de ceux qui voulaient le désosser, notamment en supprimant l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi. Si cet article subsiste aujourd'hui, c'est parce que la gauche l'a défendu face à ceux qui souhaitaient le supprimer, au seul motif que l'on faisait référence à la réussite du plan de cohésion sociale.

D'autres ont voulu supprimer l'alinéa VII de l'article 2, ce qui est tout aussi symbolique, puisqu'il s'agit de la seule partie du projet de loi où l'adjectif « sociaux » est accolé aux termes « logements locatifs ». Le ton était donné, et rien n'a permis d'y déroger, pas même pendant les instants de sérénité, marqués par un certain nombre d'échanges de qualité.

Nous avons obtenu quelques avancées, minimes, sur le foncier, bien moins ambitieuses que celles que nous portions et qui étaient issues d'un certain nombre de travaux, menés notamment au sein de la Haute Assemblée. Je pense notamment à la taxe sur le foncier non bâti et à la participation des propriétaires, idées qui figuraient à la fois dans un rapport et dans une proposition de loi déposée par le groupe socialiste, avant que le Gouvernement ne fasse lui-même connaître son projet de loi en conseil des ministres.

Au nombre de ces avancées minimes, je mentionnerai également la décote, qui ne permettra pas, loin s'en faut, d'équilibrer les opérations de logement social. Même les propositions pourtant minimalistes du rapporteur, qui souhaitait que cette décote puisse atteindre 50 %, ont été battues en brèche.

Le projet de loi comporte également des dispositions en matière d'urbanisme, mais de portée limitée, contrairement à ce qu'une lecture un peu rapide pourrait laisser penser de dispositions qui relèvent plus de l'affichage que du souci d'efficacité.

Le PLU permettrait ainsi, nous dit-on, de territorialiser le logement social. Après les longues discussions qui ont eu lieu au Conseil d'État, les arbitrages interministériels vous ont fait raccrocher cette disposition à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, le dénuant de tout fondement en créant le droit de délaissement.

Le droit de priorité se substitue désormais au droit de préemption urbain. Mais l'appliquer sur la totalité d'un bien de l'État le rendra inopérant.

Sur ces deux points, on le voit, l'État vendeur l'a emporté sur l'État constructeur et garant de l'équité sociale et territoriale.

Notre attitude a été constante : nous avons toujours dit oui à des mesures sur le logement privé et sur le logement libre !

À l'issue de notre débat au Sénat, nous repartons avec un nouvel investissement défiscalisé, qui permettra de mettre sur le marché des logements avec des loyers de sortie 17 % plus chers par rapport à ce que permettent les prêts locatifs intermédiaires, les PLI, c'est-à-dire la catégorie déjà située au-dessus des PLS !

Nous avons – et c'est une bonne chose – permis de dissocier les logements qui étaient dans les baux commerciaux, afin de les remettre sur le marché.

Nous avons également, afin de favoriser la remise sur le marché de logements aujourd'hui assujettis à la taxe sur les logements vacants, accepté 30 % d'abattement pour les propriétaires. Pourquoi ne pas tenter le pari ?

Et nous avons contribué à la création de l'Agence nationale de l'habitat, qui sera sans doute plus efficace sur les logements à loyers maîtrisés.

Les trois mesures que je viens de mentionner ont un coût pour l'État.

S'agissant du logement social, notre attitude a été tout aussi constante. En matière d'accompagnement des ménages dans le patrimoine social, lorsque nous avons évoqué le mois de carence, le seuil de versement ou la revalorisation annuelle des aides à la personne, nous n'avons eu pour seule réponse que l'article 40 de la Constitution.



S'agissant de la mise en place d'un système de garantie des risques locatifs mutualisés, un groupe de travail nous apportera, nous a-t-on dit, des réponses dans les mois qui viennent, mais seulement après des expertises.

La seule avancée qui avait été arrachée a été réduite à néant juste avant la fin de nos débats.

Quant à l'article 55 de loi SRU, même lorsque nous n'en parlions pas, le sujet pesait sur la discussion, comme il pèsera demain sur les travaux de l'Assemblée nationale.

Chacun est venu témoigner de son exemple local, pour justifier la comptabilisation de telle ou telle catégorie nouvelle de logements dans les 20 % et diminuer ainsi les contributions.

La loi ne peut pas être élaborée à partir de l'addition de situations locales, fussent-elles toutes dignes d'être évoquées. L'addition des intérêts particuliers n'a jamais fait l'intérêt général !

Le législateur peut corriger des faiblesses naturelles. Il le fait d'ailleurs, en adoptant des dispositions particulières, comme la loi Montagne, la loi Littoral ou la loi relative au développement des territoires ruraux.

Des dispositifs correctifs face aux faiblesses humaines ou territoriales existent également. Je pense ainsi à la dotation globale de fonctionnement, la DGF, qui peut être une DGF touristique, ou à la dotation de solidarité urbaine, la DSU.

Faut-il attendre que tout le monde soit effectivement d'accord pour agir ? Si un tel principe avait été retenu, Jules Ferry n'aurait pas pu rendre l'instruction primaire obligatoire sur toutes les communes avant que celles-ci ne soient dotées d'un établissement scolaire public ! Nombre de maires avaient d'ailleurs, à l'époque, fustigé cette décision, arguant du fait que les écoles confessionnelles sur place faisaient très bien leur travail.

Lors du débat sur le logement social, certains ont évoqué la « densité », les « tours », les « barres » ou les « erreurs du passé », autant d'expressions bien choisies et récurrentes dans la bouche de ceux qui trouvent que l'on en fait déjà beaucoup trop pour les familles concernées.

Le seul signe nouveau adressé aux Français est que, pour être intégré à la liste des ménages prioritaires en matière de logement social, mieux vaut désormais disposer d'un travail ! C'est une prime à l'emploi. Nous sommes bien dans l'ambiance du moment.

C'est le premier texte sur lequel nous devons nous prononcer depuis la crise profonde qu'a traversée notre pays ces dernières semaines, et dont je ne suis pas certain qu'il soit totalement sorti. Je pensais, en début de semaine, que nous aurions collectivement des réponses à apporter.

Or, ce qui est révélateur de la philosophie du Gouvernement, on en revient finalement à l'intitulé du texte d'origine, porté par M. Gilles de Robien, qui s'appelait « propriété pour tous ».

Pour moi, c'est un camouflet infligé à ceux qui espéraient une réelle prise en compte des difficultés rencontrées tant par les acteurs que par les bénéficiaires du logement social.

En outre, mais c'est sans doute dû à mon inexpérience, je m'interroge sur la conduite du travail parlementaire.

On nous avait initialement présenté un projet de loi comportant onze articles et nous devons à présent nous prononcer sur un texte qui en contient une soixantaine. Or le Conseil d'État a été saisi uniquement des onze articles d'origine.

Est-ce la règle ? N'est-ce pas plutôt une stratégie d'élaboration de la loi qui nous prive des garanties qu'apporte l'examen, toujours utile, des conseillers du Palais-Royal ? J'espère en tout cas que cette pratique ne présente pas de risque d'inconstitutionnalité.

**Mme la présidente.** Je vous prie de conclure, mon cher collègue.

**M. Thierry Repentin.** J'ai tout de même été assez déçu des positions prises au sein de la Haute Assemblée. Alors que nous étions tous d'accord sur les priorités, au moment du vote, nos propositions ont été systématiquement rejetées.

Par conséquent, nous sommes contraints de vous dire notre opposition forte et ferme à ce projet de loi, du moins tel qu'il ressort de cette semaine de débats.

Oserai-je l'avouer, en abordant cette discussion, je pensais que ce projet de loi quitterait le Sénat sans notre opposition.

Je tiens enfin, par votre intermédiaire, madame la présidente, à remercier tous les collaborateurs qui, à un titre ou à un autre, par leur écoute, leur compréhension et leur accompagnement, sont pour nous de véritables sherpas, si vous autorisez cette image à l'élu de Savoie que je suis.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Madame la présidente, après ce marathon quelque peu éprouvant, mais extrêmement passionnant, je veux remercier à mon tour tous ceux qui, à vos côtés et auprès de vos collègues présidents de séance – les administrateurs, les services des comptes rendus et l'ensemble du personnel – ont assuré le fonctionnement de cette machine incroyable tout au long de cette semaine qui a commencé lundi après-midi.

Mes remerciements s'adressent également à M. Braye, mon collègue rapporteur au fond préféré (*Sourires*), à M. Jarlier, rapporteur pour avis, et à tous les parlementaires présents. Nous avons défendu, chacun avec nos convictions, notre passion, notre sensibilité, des points de vue tantôt différents, tantôt convergents, mais c'est tout à notre honneur. C'est pour cela que nous sommes là !

Certes, l'exercice peut être difficile, car nous ne parvenons pas toujours à nous rejoindre, quel qu'en soit notre désir, monsieur le ministre, mais c'est parce que nous plaçons pour ce qui nous paraît juste et défendable, et souvent en écho à des débats que nous avons eus dans nos commissions respectives.

Ce travail nous permettra, comme vous l'avez dit, monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, de nous retrouver autour d'une position commune lors de la deuxième lecture sur un sujet qui nous est cher, l'article 55 de la loi SRU.

Cela prendra peut-être du temps, et certains d'entre nous ont sans doute été déçus de ne pouvoir aboutir d'emblée. Mais vous avez vos raisons, qui sont fondées, et nous ferons en sorte d'apporter notre contribution dans ce domaine.

Nous avons avancé sur différents points. Alors que nous sommes partis d'un texte qui comportait onze articles, nous en sommes aujourd'hui à soixante-trois, ce qui montre

combien les échanges entre vous, monsieur le ministre, les rapporteurs des trois commissions et tous les sénateurs présents, ont porté leurs fruits, pour enrichir, améliorer et compléter le texte sur des sujets très divers.

Je citerai le volet du foncier qui a été abordé par M. Braye, mais aussi toutes les avancées sociales, sur le plan départemental d'aide aux plus démunis, les attributions de logements, les modalités d'application du surloyer – avec une mise en œuvre aussi fine que possible dans la proximité, précisément pour ne pas créer d'injustices ou de déséquilibres sociologiques –, les dispositifs de surendettement ou les créances prioritaires. Sur ces sujets, si des avancées ont été réalisées, il faudra néanmoins aller plus loin et la navette nous y aidera. Je pense, notamment, à l'accompagnement social, au logement et à l'habitat indignes, à la lutte contre les marchands de sommeil, qui sont autant de sujets sensibles.

S'il est un objectif sur lequel nous nous retrouvons, c'est bien celui d'améliorer le quotidien de nos concitoyens, et plus particulièrement celui des hommes et des femmes qui se sentent « oubliés de la République », puisque c'est ainsi, monsieur le ministre, que vous tenez à définir les personnes les plus en difficulté.

Sur ce point, monsieur le ministre, sachez que je serai toujours à vos côtés pour vous soutenir. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, au terme de ce débat, nous avons la chance de bénéficier d'un texte non pas squelettique, monsieur M. Repentin, mais complémentaire d'un vaste plan d'ensemble pour le logement, initié par le Gouvernement.

Il s'agit d'un engagement sans précédent, et je vous invite, monsieur Repentin, à lire ce magnifique document qui a été édité, voilà quelques semaines, par le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et indiquant l'ensemble des mesures, à la fois réglementaires et législatives, qui sont aujourd'hui opérationnelles et portent déjà leurs fruits : en comparaison avec la situation des années 2000, nous avons d'ores et déjà construit pratiquement le double de logements sociaux dans notre pays. Personnellement, je préfère voir le verre à moitié plein plutôt qu'à moitié vide !

Ensuite, nous avons facilité la mobilisation du foncier, qui constitue l'un des problèmes majeurs aujourd'hui en France. Grâce aux mesures qui ont été adoptées, les collectivités locales, voire l'État, pourront construire plus rapidement, en particulier au titre du logement d'urgence.

Enfin, de nouveaux moyens ont été donnés aux collectivités locales pour favoriser et accélérer la construction de logements sociaux.

À cet égard, les avancées obtenues ont été nombreuses, notamment en matière d'urbanisme, ou s'agissant de la possibilité donnée aux communes de récupérer une partie des plus-values sur les terrains devenant constructibles et, enfin, la fameuse mesure, proposée par le Gouvernement et votée par le Sénat tout à l'heure – elle avait d'ailleurs déjà dégagé ici un consensus – relative à la compensation de l'exonération de taxe sur le foncier bâti, mesure qui est directement fléchée sur les logements les plus sociaux, avec une volonté d'accélération du processus. Ce sont là des objectifs qui ne peuvent que faire l'unanimité.

Enfin, ce texte permettra aussi de favoriser l'accès au logement, notamment pour les plus démunis.

Vous dites, monsieur Repentin, qu'au cours de ce débat, peu d'avancées ont été obtenues, peu d'amendements ont été acceptés. Permettez-moi de vous rappeler tout de même que, au total, plus de 140 amendements des trois commissions auront été adoptés par le Sénat, ce qui explique que le texte sorte de nos débats six fois plus gros qu'à son arrivée.

J'ajoute qu'un rendez-vous important a été pris au sujet de l'article 55 de la loi SRU. La discussion a eu lieu, mais il était impossible de prendre des mesures incomplètes. Le ministre a pris un engagement fort devant le Sénat, pour étudier les propositions que nous ferons avec notre rapporteur au fond à la faveur de la navette parlementaire, après une expertise sérieuse, afin de durcir le dispositif à l'encontre de ceux qui n'ont pas fait d'efforts et de l'assouplir pour tenir compte des réalités locales qui nous ont été largement exposées au cours du débat.

Je vous remercie, monsieur le ministre, de la qualité de votre écoute.

Je remercie notre collègue Dominique Braye, avec qui j'ai eu beaucoup de plaisir à travailler, et qui ne s'est pas départi du tempérament que nous lui connaissons.

Je remercie Valérie Létard, avec laquelle nous avons également travaillé dans de bonnes conditions.

Je remercie également l'ensemble des services du Sénat, qui ont été largement mis à contribution pour nous permettre d'arriver au terme de notre débat en ce samedi soir.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame la présidente, je veux vous remercier de votre disponibilité et, à travers vous, remercier tous les vice-présidents qui se sont succédé pour présider des débats qui se sont révélés beaucoup plus long que nous ne le supposions au départ.

Je remercie tous les services du Sénat, avec une mention particulière pour les services de la séance et des comptes rendus, qui ont été, nous en sommes bien conscients, mis à rude épreuve.

Je remercie les rapporteurs pour avis et, en premier lieu, Valérie Létard, dont j'ai apprécié la détermination, puisée, on le sent, dans le concret du terrain, et la fibre sociale. Il était normal que nos deux tempéraments s'entrechoquent quelque peu, mais j'avoue très sincèrement que je suis extrêmement heureux d'avoir rapporté ce projet de loi avec elle, parce que nous avons appris à mieux nous connaître, ce qui nous permettra, j'en suis persuadé, de parvenir plus rapidement à une compréhension mutuelle lors de nos prochains travaux.

**Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.** Tout à fait !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je remercie Pierre Jarlier de sa compétence en urbanisme et de sa grande disponibilité.

Je remercie mes collègues de la majorité et, plus particulièrement, Adeline Gousseau, de son soutien indéfectible et de sa disponibilité aussi bien en commission qu'en séance – sans elle, beaucoup de choses n'auraient pas été possibles –, Philippe Dallier et Christian Demuynck pour leurs témoignages qui nous ont beaucoup inspirés et qui nous seront encore précieux dans la perspective de la deuxième lecture. Je sais qu'ils comptent beaucoup sur moi pour tenir les engagements que j'ai pris. J'ose espérer que, contrairement aux affirmations de M. Desessard, nous les fêterons

– sinon, c'est que je ne serai plus le rapporteur de ce texte – car je ne peux imaginer que nous n'abordions pas la loi SRU comme prévu.

Je remercie également mes collègues de l'opposition de leur participation, notamment M. Jean Desessard, M. Caffet et M. Repentin, en précisant toutefois à ce dernier que je ne peux tout de même pas le remercier de la teneur de son explication de vote sur l'ensemble du texte. Sauf à le soupçonner de mauvaise foi, ce que je m'interdis, je m'explique mal ses propos. Compte tenu de ses compétences en matière de logement et des avancées que nous avons acquises, j'ai de la peine à y voir autre chose que des déclarations destinées aux médias.

Je remercie les sénateurs d'outre-mer, qui ont été très présents tout au long du débat, notamment Mme Payet, qui a fait preuve d'une grande compréhension, ainsi que M. Othily, car la discussion sur ces sujets n'est pas toujours facile.

Je vous remercie, monsieur le ministre, de votre attention, votre écoute et votre engagement, qui reflète clairement une conviction forgée sur le terrain.

Je remercie tous les collaborateurs, les vôtres, monsieur le ministre, qui se sont manifestement inspirés de vos grandes qualités humaines, et les nôtres, qui n'ont pas peu contribué à l'élaboration de ce texte.

Enfin, à l'instar de M. Othily, je souligne que les élus membres de notre Haute Assemblée ont été mis devant leurs responsabilités. Sur ce problème excessivement sensible du logement, ô combien prégnant pour les élus de terrain, tous ceux qui ont travaillé avec moi savaient que le rapporteur se montrerait exigeant. Nous avons assumé nos responsabilités et, à présent, je suis très satisfait du texte qui est issu de cette première lecture au Sénat.

On peut regretter que le débat ait été quelque peu haché, mais nul ne savait que le Sénat allait saisir la main qui lui était tendue et s'investir autant dans ce texte en le faisant passer de onze à soixante-trois articles.

Thierry Repentin a comparé ce texte à un squelette. Eh bien, pour moi, mes chers collègues, ce texte squelette repart avec un corps de sportif. J'espère, et telle est ma conviction, qu'il sortira de la deuxième lecture avec un corps de culturiste ! (*Sourires.*)

**M. Jean Desessard.** Mettez un cœur dans le buste, cela suffira !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Permettez-moi de revenir sur les principaux apports du Sénat.

S'agissant de la plus-value, le partage entre propriétaires et les communes représente une révolution, comme l'a dit M. Repentin. Même si certaines contraintes techniques ont une incidence sur la base de calcul, il n'empêche que ces bénéficiaires « tombés du ciel », selon l'expression utilisée par le ministre délégué Gérard Larcher, permettront aux communes d'investir pour acquérir davantage de terrains.

L'engagement de l'État en faveur d'une décote pouvant aller jusqu'à 35 % est également une mesure qui est loin d'être négligeable.

Il convient de mentionner également la compensation intégrale de l'État de l'exonération sur le foncier bâti, pour tous les logements sociaux qui sont construits pendant cette période de cohésion sociale. Contrairement à l'analyse que vous en avez faite, monsieur Repentin, l'ajout de dernière minute vise à combler la lacune que vous aviez soulignée

selon laquelle le dispositif n'était pas suffisamment placé sous le signe de l'urgence et de la nécessaire accélération. C'est la raison pour laquelle cet ajout est une pression supplémentaire exercée sur les maires, auxquels on demande de faire un effort important, et rapidement, c'est-à-dire dans les cinq ans, et davantage sur le PLAI et le PLUS, qui doivent être particulièrement ciblés.

Il s'agit certes d'une avancée de dernière minute, mais il n'est jamais trop tard pour bien faire, et d'autres pourront être réalisées d'ici la deuxième lecture.

Je citerai encore la priorité accordée aux communes pour la SNCF, la forte mobilisation des logements vacants, des logements privés, le renforcement de la transparence des marchés fonciers, l'efficacité accrue des outils dont disposent les collectivités territoriales pour lutter contre l'habitat insalubre et les copropriétés dégradées. Une mention spéciale ira au dispositif Robien d'incitation fiscale aux investissements locatifs, qui, sur proposition du Gouvernement, a été réformé et complété par un mécanisme dit « Borloo populaire », plus favorable, comme nous le souhaitons tous, aux locataires les moins aisés, mais aussi par une accentuation de la taxation sur le foncier non bâti afin de lutter contre la rétention foncière.

Nous pouvons tous, sur quelque travée que nous siégeons, être fiers du travail que nous avons accompli.

J'adresserai un dernier mot à Valérie Létard : si la commission a émis un avis défavorable sur votre amendement portant sur la loi SRU, je m'en suis expliqué vingt fois, c'est pour laisser au Sénat le temps de mieux l'étudier avant la deuxième lecture. Son adoption maintenant ne l'aurait pas rendu plus efficace et n'aurait pas accéléré son application sur le terrain ; c'est pourquoi nous avons préféré ne pas prendre le risque de détricoter d'un côté ce que nous avons tricoté de l'autre. Mieux vaut l'intégrer dans une démarche globale d'équilibre de la loi.

Mes chers collègues, je vous donne rendez-vous pour la deuxième lecture. Je crois que, ce soir, nous pouvons nous quitter fiers d'avoir accompli notre devoir !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

**M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques.** Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, à écouter l'ensemble des intervenants, je me disais qu'il y a sûrement deux façons de considérer un projet de loi : d'une façon optimiste ou, comme Thierry Repentin, d'une façon pessimiste. Par tempérament, je suis plutôt optimiste.

On vous a reproché, monsieur le ministre, de présenter un projet de loi squelettique. Mais, en matière de logement, il faut assurément monter le gros œuvre avant de s'occuper de décoration !

Nous ne sommes, mes chers collègues, qu'en première lecture. Osez imaginer que nous ayons tout obtenu en première lecture : que resterait-il à nos collègues de l'Assemblée nationale, qui pourraient se sentir frustrés, et pour nous-mêmes en deuxième lecture ? Car je reste convaincu que nous pourrions obtenir d'autres avancées.

Le ministre s'est engagé à mener des réflexions entre les deux lectures. À partir de là, nous pourrions obtenir davantage pour ces logements destinés aux plus démunis. Mais Dominique Braye a rappelé l'essentiel tout à l'heure : nous sommes passés de 40 000 logements construits chaque année à près de 80 000.

En tant que président de la commission, j'ai été un observateur attentif de tout le travail qui a été réalisé. Je connais Dominique Braye, son tempérament, sa façon de s'exprimer. J'ai été frappé de la très bonne connaissance qu'il a du logement et de la problématique des villes. J'ai également entendu Pierre Jarlier ; la discussion de la loi relative au développement des territoires ruraux m'a laissé un souvenir ému : notre collègue nous avait alors assurés que nous obtiendrions beaucoup en première lecture, et c'est ce qui s'était produit, mais cela ne l'avait pas empêché, en deuxième lecture, de proposer de nouveau de nombreux amendements, dont beaucoup furent adoptés. Monsieur le ministre, vous pouvez donc vous attendre à d'autres amendements pour la deuxième lecture !

Enfin, j'ai découvert Valérie Létard, qui a elle aussi son tempérament. On aime bien, quand on est président de la commission saisie au fond, que les avis des commissions saisies pour avis soient à peu près identiques : c'est plus confortable pour la séance publique. Eh bien, malgré des avis quelquefois divergents, chacun ou chacune a pu présenter des points de vue différents liés sans doute à des convictions et à des expériences locales qui n'étaient pas identiques.

Pour terminer, je remercierai mes collègues sénateurs, bien sûr, mais aussi tous les services du Sénat, et vous-même, monsieur le ministre, ainsi que vos collaborateurs. Le président de la commission est appelé surtout dans les moments difficiles : ce ne sont pas toujours les plus sympathiques, mais j'ai personnellement l'habitude d'assumer mes responsabilités. Je dois reconnaître que les négociations que nous avons eu à mener ensemble se sont déroulées dans un bon climat, loin de toute crispation. Bien sûr, lorsqu'on nous parle de chiffres, nous sommes aussi attentifs à l'avenir de notre pays.

Monsieur le ministre, si vous avez manqué un match important de rugby ce soir (*sourires*), sachez que, avec le Sénat, vous avez beaucoup fait pour le logement en France !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Madame la présidente, mesdames, messieurs les sénateurs, samedi dernier, Abdelaziz Mernissi, jeune créateur d'entreprise avignonnais, était invité ici même pour se voir remettre un « talent des cités ». Il s'est tué dans un accident de voiture en venant au Sénat, accident dans lequel un membre de sa famille a été grièvement blessé. Comme je suis dans le lieu même où il devait être accueilli, vous me permettrez d'avoir une pensée pour lui.

Madame la présidente, merci de votre présidence, merci aussi à ceux qui vous ont précédée au fauteuil de la présidence. Aucun sujet ne suscite de débats plus techniques, mais en même temps plus émotifs que le logement, que « la maison ».

Merci au rapporteur au fond, Dominique Braye, et vous me permettez de m'appesantir moins sur son tempérament que sur sa très grande connaissance de ces sujets, non seulement de la technique du logement, mais également de son environnement, du financement des collectivités, des programmes, de la technicité des recevabilités des uns et des autres, et de l'état moderne de la contribution de chacun.

Merci à Pierre Jarlier, que je connaissais moins et dont j'ai pu apprécier, à travers les interventions, toutes fort pointues, l'extrême rigueur. Son apport au projet de loi, au nom de la commission des lois, a été considérable.

Je parlerai moins de Valérie Létard, car nous avons un passé valenciennois que je ne dévoilerai pas. (*Sourires.*)

Je vous avouerai ma surprise que des sénateurs se plaignent de voir la Haute Assemblée enrichir un texte en adoptant des amendements des commissions, certes, mais aussi de l'opposition : de mémoire, monsieur Repentin, vingt-quatre ! Le travail fourni par les différents groupes, y compris de la majorité, a été extrêmement important. C'est probablement la démonstration, monsieur Repentin, que le Gouvernement n'estime pas être le principal producteur dans ce domaine, domaine de partage, de partenariat, de respect de l'autre. Il n'y a pas un acteur majeur.

Nous avons demandé le retrait d'un certain nombre d'amendements afin que les points soulevés puissent être soumis aux partenaires sociaux du 1 %, à l'Union sociale pour l'habitat, à un certain nombre d'associations. Parfois, la demande de retrait, notamment en matière d'écologie, a été motivée par le fait que des sujets techniques étaient abordés qu'il fallait expertiser et, monsieur Desessard, vous avez accédé à ces demandes : il était donc clair que nous ne refusions pas les amendements concernés. Nous travaillons sur un sujet d'une très grande complexité, et nous devons faire preuve d'une grande passion en même temps que de beaucoup d'humilité et de respect des autres.

Voilà un peu moins d'un an était discuté le plan de cohésion sociale et, il y a deux ans et demi, le plan de rénovation urbaine. Les commentaires étaient déjà les mêmes : aucune remarque sur le fond, en réalité, sauf pour nous demander de faire plus encore ou pour nous faire des procès d'intention. On nous reprochait des effets d'affichage, on soupçonnait que le ministre n'aurait pas les moyens de ses ambitions et que le plan de rénovation urbaine ne marcherait pas parce qu'il faudrait que tout le monde soit d'accord et que ce ne serait jamais le cas...

Dans votre explication de vote, monsieur Repentin, vous n'avez rien contesté au fond, car vous savez bien que l'essentiel des mesures indispensables pour accélérer le développement du logement et notamment du logement social figure dans le projet de loi. Sans doute celui-ci connaîtra-t-il des évolutions, car la vie est faite de changements, et que d'autres textes seront indispensables. Mais, pour l'heure, vous savez tous très bien que tout y est.

Deux grandes lois ont été récemment votées. Le plan de rénovation urbaine a mobilisé pour nos quartiers entre 20 et 30 milliards d'euros, gérés par tout le monde. Le volet « logement » du plan de cohésion sociale a fixé pour objectif le doublement de la construction de logements sociaux en trois ans, le triplement en cinq ans, l'État s'engageant notamment sur les plans budgétaire et fiscal. Nous sommes au rendez-vous, et nous y sommes à l'heure.

Aujourd'hui, parce que la vie est complexe et changeante, un certain nombre de mesures complémentaires vont être votées.

D'abord, un pacte est conclu. L'État va rapidement libérer des terrains, pour 20 000 logements. Les taux d'intérêt du logement social étaient plus chers que ceux du logement privé : était-ce admissible ? Nous les avons réduits. La durée des prêts sur trente-cinq ans et sur quarante ans est portée à cinquante ans, et nous inventons le prêt d'accession foncière sur cinquante ans. Des ordonnances ont été publiées sur les logements insalubres et sur les hôtels meublés dangereux. Nous avons débloqué 50 millions d'euros pour les dépenses immédiates... Bref, un ensemble de mesures rapides et opérationnelles ont été prises, sur le plan réglementaire, en faveur du logement social.

Certains éléments relèvent du domaine législatif. Tout le monde était conscient du problème foncier et regrettait la disparition de l'État : les opérations d'intérêt national et les programmes d'intérêt général sont relancés. Surtout, nous assistons à une révolution sociale à propos de la plus-value réalisée lorsqu'une commune décide d'étendre les terrains constructibles. Certes, on peut se demander pourquoi le partage n'est pas plus favorable aux communes. Mais, jusqu'ici, cela n'existait pas ! C'est la première fois que, dans le droit fiscal français, une plus-value est partagée, même si la rédaction, pour des raisons techniques, a retenu une assiette directement foncière, de 10 % sur les 66 %.

Cette révolution est bien en marche ! La possibilité d'augmenter la taxe sur les terrains constructibles non bâtis était demandée, la possibilité pour les communes de modifier la taxe locale d'équipement était demandée : c'est désormais chose faite. Et si, mesdames, messieurs les sénateurs, vous avez d'autres propositions à formuler en deuxième lecture, le Gouvernement est preneur !

Quant à la question des logements vacants, la taxe était mal appliquée : nous sommes en train d'y remédier, et l'aide à la remise sur le marché des logements vacants passe à deux fois 30 %.

L'incitation Robien à l'investissement dans le secteur locatif social avait produit des effets positifs, mais tout le monde s'accordait à reconnaître qu'il fallait désormais le recentrer sur quelques territoires et, surtout, lancer un nouveau produit visant le logement conventionné sous plafond de ressources. C'est chose faite.

Était également réclamée depuis vingt ans l'amélioration de l'accession sociale à la propriété, dont un outil majeur est l'application dans les zones de rénovation urbaine – la France en compte 600 – de la TVA à 5,5 %. L'État va faire cet effort massif. Enfin, la volonté d'accélérer la construction est partagée par tous et conduit à l'exonération de TFPB durant vingt-cinq ans, intégralement compensée de quinze à vingt-cinq ans et en accéléré dès la première année pour les cinq ans qui viennent.

L'ensemble de ces trois textes, qu'on le veuille ou non, constitue probablement le dispositif en faveur du logement social le plus puissant budgétairement, administrativement, juridiquement et fiscalement depuis très longtemps, peut-être depuis la loi Loucheur.

Je comprends l'embarras de certains, prisonniers de leurs idées reçues : la droite, ce serait l'économie et la gestion, l'autorité de l'État, la sécurité, mais pas le logement et encore moins le logement social. La vérité de ces trente dernières années doit nous faire conclure à l'inverse, puisque la grande période du logement et du logement social a été le fruit, voilà vingt ans, du plan de relance Chirac. Les commentaires sont un peu gênés, parce que le monopole du cœur est ébréché !

Très sincèrement, mesdames, messieurs les sénateurs de l'UMP, la loi qui a suscité vos inquiétudes a eu des vertus réelles. Il est vrai néanmoins qu'elle a été mise au point dans des conditions de panique parce que la construction de logements sociaux était alors dans un tel état qu'il a fallu trouver un texte médiatiquement fort. J'ai entendu vos demandes dans le sens de taxes plus fortes pour les francs récalcitrants mais, en revanche, d'une plus grande justice pour ceux qui font leur devoir.

Nous sommes parvenus au terme de ce débat. Voilà très longtemps qu'aucun dispositif aussi lourd ni aussi puissant n'avait été adopté et, passé les effets de tribune, il faudra

bien demain, quelles que soient les travées sur lesquelles on siège, que l'on se donne la main. Le logement social est vraiment l'affaire de tous les responsables publics, quels que soient leur statut et leur position juridique, et vous savez très bien que, comme pour la rénovation urbaine, les choses ne pourront être bien faites que si nous les faisons tous ensemble. À l'image de l'équipe de France de rugby, qui vient de marquer son deuxième essai contre les Springboks ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

**Mme la présidente.** J'ai été très touchée par ces remerciements unanimes ; je les transmettrai à tous mes collègues qui se sont relayés au fauteuil de la présidence, ainsi qu'à nos collaborateurs.

Après cette semaine de marathon législatif – une aventure commune à laquelle ce soir vous avez visiblement du mal à mettre un terme (*Sourires*) – sachez que je vois dans la tonalité générale de nos débats le signe d'un travail parlementaire de grande qualité républicaine, ce à quoi, pour ma part, je suis très sensible.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

Je suis saisie de deux demandes de scrutin public émanant, l'une, du groupe UMP, l'autre, du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

(*Le scrutin a lieu.*)

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(*Il est procédé au comptage des votes.*)

**Mme la présidente.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 40 :

Nombre de votants .....	327
Nombre de suffrages exprimés .....	321
Majorité absolue des suffrages exprimés ....	161
Pour l'adoption .....	202
Contre .....	119

Le Sénat a adopté. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

3

## ORDRE DU JOUR

**Mme la présidente.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au lundi 28 novembre 2005, à neuf heures trente, quinze heures et le soir :

Suite de la discussion du projet de loi de finances pour 2006, adopté par l'Assemblée nationale (n°s 98 et 99, 2005-2006) – M. Philippe Marini, rapporteur général de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.

Première partie (*suite*) – Conditions générales de l'équilibre financier :

Articles 16 *bis* à 51 et état.

Aucun amendement aux articles de la première partie de ce projet de loi de finances n'est plus recevable.

**Délai limite pour les inscriptions de parole**

Débat sur les collectivités territoriales.

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : lundi 28 novembre 2005, à dix-sept heures.

Débat sur le prélèvement européen.

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : mardi 29 novembre 2005, à dix-sept heures.

Débat sur les effectifs de la fonction publique.

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : la veille du débat à dix-sept heures.

Débat sur l'évolution de la dette de l'État.

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : la veille du débat à dix-sept heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

*(La séance est levée à vingt-deux heures cinq.)*

*La Directrice  
du service du compte rendu intégral,  
MONIQUE MUYARD*

# ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

## de la séance

### du samedi 26 novembre 2005

#### SCRUTIN (n° 36)

sur l'amendement n° 395, présenté par M. Thierry Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, tendant à insérer un article additionnel avant l'article 9 du projet de loi portant engagement national pour le logement (critères de construction sociale).

Nombre de votants : ..... 329  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 327

Pour : ..... 125  
 Contre : ..... 202

Le Sénat n'a pas adopté.

#### ANALYSE DU SCRUTIN

##### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

*Pour* : 23.

##### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

*Contre* : 33.

##### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Pour* : 6. – MM. Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin, Gérard Delfau, François Fortassin et François Vendasi.

*Contre* : 8.

*Abstentions* : 2. – MM. Nicolas Alfonsi et Daniel Marsin.

##### GRUPE SOCIALISTE (97) :

*Pour* : 96.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – Mme Michèle André, qui présidait la séance.

##### GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

*Contre* : 154.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – M. Christian Poncelet, président du Sénat.

##### SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GRUPE (7) :

*Contre* : 7.

#### Ont voté pour

Jacqueline Alquier	Michelle Demessine	Jean-Luc Mélenchon
Bernard Angels	Christiane Demontès	Louis Mermaz
Éliane Assassi	Jean Desessard	Jean-Pierre Michel
David Assouline	Évelyne Didier	Gérard Miquel
Bertrand Auban	Claude Domeizel	Michel Moreigne
François Autain	Michel	Roland Muzeau
Robert Badinter	Dreyfus-Schmidt	Jean-Marc Pastor
Jean-Michel Baylet	Josette Durrieu	Daniel Percheron
Marie-France Beauflis	Bernard Dussaut	Jean-Claude Peyronnet
Jean-Pierre Bel	Guy Fischer	Jean-François Picheral
Maryse Bergé-Lavigne	François Fortassin	Bernard Piras
Jean Besson	Thierry Foucaud	Jean-Pierre Plancade
Pierre Biarnès	Jean-Claude Frécon	Gisèle Printz
Michel Billout	Bernard Frimar	Jack Ralite
Marie-Christine	Charles Gautier	Daniel Raoul
Blandin	Jacques Gillot	Paul Raoult
Jean-Marie Bockel	Jean-Pierre Godefroy	Daniel Reiner
Yannick Bodin	Jean-Noël Guérini	Ivan Renar
Nicole	Claude Haut	Thierry Repentin
Borvo Cohen-Seat	Odette Herviaux	Roland Ries
Didier Boulaud	Gélita Hoarau	Gérard Roujas
Alima	Robert Hue	André Rouvière
Boumediene-Thiery	Sandrine Hurel	Michèle San Vicente
André Boyer	Alain Journet	Claude Saunier
Yolande Boyer	Bariza Khiari	Patricia Schillinger
Robert Bret	Yves Krattinger	Michel Sergent
Nicole Bricq	André Labarrère	Jacques Siffre
Jean-Pierre Caffet	Philippe Labeurie	René-Pierre Signé
Claire-Lise Champion	Serge Lagache	Jean-Pierre Sueur
Jean-Louis Carrère	Serge Larcher	Simon Sutour
Bernard Cazeau	Gérard Le Cam	Catherine Tasca
Monique	Raymonde Le Texier	Michel Teston
Cerisier-ben Guiga	André Lejeune	Jean-Marc Todeschini
Michel Charasse	Louis Le Pensec	Pierre-Yvon Trémel
Yvon Collin	Claude Lise	André Vantomme
Gérard Collomb	Hélène Luc	François Vendasi
Pierre-Yves Collombat	Roger Madec	Bernard Vera
Yves Coquelle	Philippe Madrelle	André Vézinhét
Raymond Courrière	Jacques Mahéas	Marcel Vidal
Roland Courteau	François Marc	Jean-François Voguet
Yves Dauge	Jean-Pierre Masseret	Dominique Voynet
Annie David	Marc Massion	Richard Yung
Gérard Delfau	Josiane Mathon	
Jean-Pierre Demerliat	Pierre Mauroy	

#### Ont voté contre

Nicolas About	Gilbert Barbier	Claude Biwer
Philippe Adnot	Bernard Barraux	Jean Bizet
Jean-Paul Alduy	Jacques Baudot	Jacques Blanc
Jean-Paul Amoudry	René Beaumont	Paul Blanc
Pierre André	Michel Bécot	Maurice Blin
Philippe Arnaud	Claude Belot	Pierre Bordier
Jean Arthuis	Daniel Bernardet	Didier Borotra
Denis Badré	Roger Besse	Joël Bourdin
Gérard Bailly	Laurent Bétéille	Brigitte Bout
José Balarello	Joël Billard	Jean Boyer

Jean-Guy Branger  
Dominique Braye  
Paulette Brisepierre  
Louis de Broissia  
François-Noël Buffet  
Christian Cambon  
Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Auguste Cazalet  
Gérard César  
Marcel-Pierre Cléach  
Christian Cointat  
Gérard Cornu  
Jean-Patrick Courtois  
Philippe Dallier  
Philippe Darniche  
Serge Dassault  
Isabelle Debré  
Robert Del Picchia  
Christian Demuyneck  
Marcel Deneux  
Gérard Dériot  
Sylvie Desmarescaux  
Denis Detcheverry  
Yves Détraigne  
Muguette Dini  
Éric Doligé  
Philippe Dominati  
Michel Doublet  
Daniel Dubois  
Alain Dufaut  
André Dulait  
Ambroise Dupont  
Bernadette Dupont  
Jean-Léonce Dupont  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Émin  
Jean-Paul Émorine  
Michel Esneu  
Jean-Claude Érienne  
Hubert Falco  
Pierre Fauchon  
Jean Faure  
Françoise Férat  
André Ferrand  
François Fillon  
Gaston Flosse  
Alain Fouché  
Jean-Pierre Fourcade  
Bernard Fournier  
Jean François-Poncet  
Yves Fréville  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle Garriaud-Maylam  
Christian Gaudin  
Jean-Claude Gaudin  
Gisèle Gautier  
Patrice Gélard  
Alain Gérard

François Gerbaud  
Charles Ginésy  
Adrien Giraud  
Francis Giraud  
Paul Girod  
Philippe Goujon  
Daniel Goulet  
Jacqueline Gourault  
Alain Gournac  
Adeline Gousseau  
Adrien Gouteyron  
Francis Grignon  
Louis Grillot  
Georges Gruillot  
Charles Guené  
Michel Guerry  
Hubert Haenel  
Françoise Henneron  
Pierre Hérisson  
Marie-Thérèse  
Hermange  
Michel Houel  
Jean-François Humbert  
Christiane Hummel  
Benoît Huré  
Jean-Jacques Hyest  
Soibahaddine Ibrahim  
Pierre Jarlier  
Jean-Jacques Jégu  
Jean-Marc Juilhard  
Christiane  
Kammermann  
Roger Karoutchi  
Fabienne Keller  
Joseph Kergeris  
Pierre Laffitte  
Alain Lambert  
Élisabeth Lamure  
André Lardeux  
Robert Laufoaulu  
Jean-René Lecerc  
Dominique Leclerc  
Jacques Legendre  
Jean-François  
Le Grand  
Philippe Leroy  
Marcel Lesbros  
Valérie Létard  
Gérard Longuet  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Lucienne Malovsky  
Philippe Marini  
Pierre Martin  
Jean Louis Masson  
Colette Mélot  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Lucette  
Michaux-Chevry  
Alain Milon

Jean-Luc Miraux  
Aymeri  
de Montesquiou  
Catherine  
Morin-Desailly  
Dominique  
Mortemousque  
Georges Mouly  
Bernard Murat  
Philippe Nachbar  
Philippe Nogrix  
Georges Othily  
Monique Papon  
Charles Pasqua  
Anne-Marie Payet  
Jacques Pelletier  
Jean Pépin  
Jacques Peyrat  
Jackie Pierre  
Xavier Pintat  
Rémy Pointereau  
Ladislav Poniatowski  
Hugues Portelli  
Yves Pozzo di Borgo  
Catherine Procaccia  
Jean Puech  
Jean-Pierre Raffarin  
Henri de Raincourt  
Bruno Retailleau  
Charles Revet  
Henri Revol  
Henri de Richemont  
Philippe Richert  
Yves Rispat  
Josselin de Rohan  
Roger Romani  
Janine Rozier  
Bernard Saugéy  
Bernard Seillier  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Daniel Soulage  
Louis Souvet  
Yannick Texier  
Michel Thiollière  
Henri Torre  
André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Alex Türk  
Jacques Valade  
André Vallet  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
Alain Vasselle  
Jean-Pierre Vial  
Serge Vinçon  
Jean-Paul Virapoullé  
François Zocchetto

#### Abstentions

Nicolas Alfonsi, Daniel Marsin.

#### N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Michèle André, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

## SCRUTIN (n° 37)

sur l'amendement n° 398, présenté par M. Thierry Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, tendant à insérer un article additionnel avant l'article 9 du projet de loi portant engagement national pour le logement (versement d'une partie d'un prélèvement effectué sur les ressources communes au titre de l'article 55 par les EPCI).

Nombre de votants : ..... 329

Nombre de suffrages exprimés : ..... 326

Pour : ..... 124

Contre : ..... 202

Le Sénat n'a pas adopté.

## ANALYSE DU SCRUTIN

### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

*Pour* : 23.

### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

*Contre* : 33.

### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Pour* : 5. – MM. Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin, Gérard Delfau et François Fortassin.

*Contre* : 8.

*Abstentions* : 3. – MM. Nicolas Alfonsi, Daniel Marsin et François Vendasi.

### GRUPE SOCIALISTE (97) :

*Pour* : 96.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – Mme Michèle André, qui présidait la séance.

### GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

*Contre* : 154.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – M. Christian Poncelet, président du Sénat.

### SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GRUPE (7) :

*Contre* : 7.

#### Ont voté pour

Jacqueline Alquier  
Bernard Angels  
Éliane Assassi  
David Assouline  
Bertrand Auban  
François Autain  
Robert Badinter  
Jean-Michel Baylet  
Marie-France Beauvils  
Jean-Pierre Bel  
Maryse Bergé-Lavigne  
Jean Besson  
Pierre Biarnès  
Michel Billout

Marie-Christine  
Blandin  
Jean-Marie Bockel  
Yannick Bodin  
Nicole  
Borvo Cohen-Seat  
Didier Boulaud  
Alima Boumediene-  
Thiery  
André Boyer  
Yolande Boyer  
Robert Bret  
Nicole Bricq  
Jean-Pierre Caffet  
Claire-Lise Campion

Jean-Louis Carrère  
Bernard Cazeau  
Monique  
Cérisier-ben Guiga  
Michel Charasse  
Yvon Collin  
Gérard Collomb  
Pierre-Yves Collombat  
Yves Coquelle  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Yves Dauge  
Annie David  
Gérard Delfau  
Jean-Pierre Demerliat



Michelle Demessine  
Christiane Demontès  
Jean Desessard  
Évelyne Didier  
Claude Domeizel  
Michel  
Dreyfus-Schmidt  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Guy Fischer  
François Fortassin  
Thierry Foucaud  
Jean-Claude Frécon  
Bernard Frimat  
Charles Gautier  
Jacques Gillot  
Jean-Pierre Godefroy  
Jean-Noël Guérini  
Claude Haut  
Odette Herviaux  
Gélita Hoarau  
Robert Hue  
Sandrine Hurel  
Alain Journet  
Bariza Khiari  
Yves Krattinger  
André Labarrère  
Philippe Labeyrie

Serge Lagache  
Serge Larcher  
Gérard Le Cam  
Raymonde Le Texier  
André Lejeune  
Louis Le Pensec  
Claude Lise  
Hélène Luc  
Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
François Marc  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Josiane Mathon  
Pierre Mauroy  
Jean-Luc Mélenchon  
Louis Mermaz  
Jean-Pierre Michel  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Roland Muzeau  
Jean-Marc Pastor  
Daniel Percheron  
Jean-Claude Peyronnet  
Jean-François Picheral  
Bernard Piras  
Jean-Pierre Plancade  
Gisèle Printz

Jack Ralite  
Daniel Raoul  
Paul Raoult  
Daniel Reiner  
Ivan Renar  
Thierry Repentin  
Roland Ries  
Gérard Roujas  
André Rouvière  
Michèle San Vicente  
Claude Saunier  
Patricia Schillinger  
Michel Sergent  
Jacques Siffre  
René-Pierre Signé  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tasca  
Michel Teston  
Jean-Marc Todeschini  
Pierre-Yvon Trémel  
André Vantomme  
Bernard Vera  
André Vézinhét  
Marcel Vidal  
Jean-François Voguet  
Dominique Voynet  
Richard Yung

Jacques Legendre  
Jean-François  
Le Grand  
Philippe Leroy  
Marcel Lesbros  
Valérie Létard  
Gérard Longuet  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Lucienne Malovry  
Philippe Marini  
Pierre Martin  
Jean Louis Masson  
Colette Mélot  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Lucette  
Michaux-Chevry  
Alain Milon  
Jean-Luc Miraux  
Aymeri de  
Montesquiou  
Catherine  
Morin-Desailly  
Dominique  
Mortemousque  
Georges Mouly

Bernard Murat  
Philippe Nachbar  
Philippe Nogrix  
Georges Othily  
Monique Papon  
Charles Pasqua  
Anne-Marie Payet  
Jacques Pelletier  
Jean Pépin  
Jacques Peyrat  
Jackie Pierre  
Xavier Pintat  
Rémy Pointereau  
Ladislas Poniatowski  
Hugues Portelli  
Yves Pozzo di Borgo  
Catherine Procaccia  
Jean Puech  
Jean-Pierre Raffarin  
Henri de Raincourt  
Bruno Retailleau  
Charles Revet  
Henri Revol  
Henri de Richemont  
Philippe Richert  
Yves Rispat  
Josselin de Rohan

Roger Romani  
Janine Rozier  
Bernard Saugéy  
Bernard Seillier  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Daniel Soulage  
Louis Souvet  
Yannick Texier  
Michel Thiollière  
Henri Torre  
André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Alex Türk  
Jacques Valade  
André Vallet  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
Alain Vasselle  
Jean-Pierre Vial  
Serge Vinçon  
Jean-Paul Virapoullé  
François Zocchetto

#### Ont voté contre

Nicolas About  
Philippe Adnot  
Jean-Paul Alduy  
Jean-Paul Amoudry  
Pierre André  
Philippe Arnaud  
Jean Arthuis  
Denis Badré  
Gérard Bailly  
José Balarello  
Gilbert Barbier  
Bernard Barraux  
Jacques Baudot  
René Beaumont  
Michel Bécot  
Claude Belot  
Daniel Bernardet  
Roger Besse  
Laurent Bêteille  
Joël Billard  
Claude Biver  
Jean Bizet  
Jacques Blanc  
Paul Blanc  
Maurice Blin  
Pierre Bordier  
Didier Borotra  
Joël Bourdin  
Brigitte Bout  
Jean Boyer  
Jean-Guy Branger  
Dominique Braye  
Paulette Brisepierre  
Louis de Broissia  
François-Noël Buffet  
Christian Cambon  
Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Auguste Cazalet  
Gérard César  
Marcel-Pierre Cléach  
Christian Cointat  
Gérard Cornu  
Jean-Patrick Courtois

Philippe Dallier  
Philippe Darniche  
Serge Dassault  
Isabelle Debré  
Robert Del Picchia  
Christian Demuyne  
Marcel Deneux  
Gérard Dériot  
Sylvie Desmarescaux  
Denis Detcheverry  
Yves Détraigne  
Muguette Dini  
Éric Doligé  
Philippe Dominati  
Michel Doublet  
Daniel Dubois  
Alain Dufaut  
André Dulait  
Amброise Dupont  
Bernadette Dupont  
Jean-Léonce Dupont  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Émin  
Jean-Paul Émorine  
Michel Esneu  
Jean-Claude Étienne  
Hubert Falco  
Pierre Fauchon  
Jean Faure  
Françoise Férat  
André Ferrand  
François Fillon  
Gaston Flosse  
Alain Fouché  
Jean-Pierre Fourcade  
Bernard Fournier  
Jean François-Poncet  
Yves Fréville  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle Garriaud-Maylam  
Christian Gaudin  
Jean-Claude Gaudin  
Gisèle Gautier

Patrice Gélard  
Alain Gérard  
François Gerbaud  
Charles Ginésy  
Adrien Giraud  
Francis Giraud  
Paul Girod  
Philippe Goujon  
Daniel Goulet  
Jacqueline Gourault  
Alain Gournac  
Adeline Gousseau  
Adrien Gouteyron  
Francis Grignon  
Louis Grillot  
Georges Gruillot  
Charles Guené  
Michel Guerry  
Hubert Haenel  
Françoise Henneron  
Pierre Hérisson  
Marie-Thérèse  
Hermange  
Michel Houel  
Jean-François Humbert  
Christiane Hummel  
Benoît Huré  
Jean-Jacques Hyst  
Soibahaddine Ibrahim  
Pierre Jarlier  
Jean-Jacques Jégou  
Jean-Marc Juilhard  
Christiane  
Kammermann  
Roger Karoutchi  
Fabienne Keller  
Joseph Kergueris  
Pierre Laffitte  
Alain Lambert  
Élisabeth Lamure  
André Lardeux  
Robert Laufoalulu  
Jean-René Leclerc  
Dominique Leclerc

#### Abstentions

Nicolas Alfonsi, Daniel Marsin, François Vendasi.

#### N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Michèle André, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

#### SCRUTIN (n° 38)

sur l'amendement n° 424, présenté par M. Thierry Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, tendant à supprimer l'article 10 du projet de loi portant engagement national pour le logement (réforme des suppléments des loyers de solidarité).

Nombre de votants : ..... 329  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 322

Pour : ..... 120  
Contre : ..... 202

Le Sénat n'a pas adopté.

#### ANALYSE DU SCRUTIN

##### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

Pour : 23.

##### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

Contre : 33.

##### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

Pour : 5. – MM. Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin, Gérard Delfau et François Fortassin.

Contre : 8.

**Abstentions**

Nicolas Alfonsi, Marie-Christine Blandin, Alima Boumediene-Thiery, Jean Desessard, Daniel Marsin, François Vendasi, Dominique Voynet.

**N'ont pas pris part au vote**

Christian Poncelet, président du Sénat, et Michèle André, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

**SCRUTIN (n° 39)**

sur l'amendement n° A1, présenté par le Gouvernement, à l'article 4 quater du projet de loi portant engagement national pour le logement (seconde délibération) (compensation de pertes de recettes).

Nombre de votants : ..... **329**  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... **326**

Pour : ..... **169**  
 Contre : ..... **157**

Le Sénat a adopté.

**ANALYSE DU SCRUTIN****GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :**

*Contre* : 23.

**GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :**

*Contre* : 33.

**GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :**

*Pour* : 8.

*Contre* : 5. – MM. Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin, Gérard Delfau et François Fortassin.

*Abstentions* : 3. – MM. Nicolas Alfonsi, Daniel Marsin et François Vendasi.

**GRUPE SOCIALISTE (97) :**

*Contre* : 96.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – Mme Michèle André, qui présidait la séance.

**GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :**

*Pour* : 154.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – M. Christian Poncelet, président du Sénat.

**SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GRUPE (7) :**

*Pour* : 7.

**Ont voté pour**

André Ferrand  
 François Fillon  
 Gaston Flosse  
 Alain Fouché  
 Jean-Pierre Fourcade  
 Bernard Fournier  
 Jean François-Poncet  
 Yves Fréville  
 Yann Gaillard  
 René Garrec  
 Joëlle Garriaud-Maylam  
 Jean-Claude Gaudin  
 Patrice Gérard  
 Alain Gérard  
 François Gerbaud  
 Charles Ginésy  
 Francis Giraud  
 Paul Girod  
 Philippe Goujon  
 Daniel Goulet  
 Alain Gournac  
 Adeline Gousseau  
 Adrien Gouteyron  
 Francis Grignon  
 Louis Grillot  
 Georges Gruillot  
 Charles Guené  
 Michel Guerry  
 Hubert Haenel  
 Françoise Henneron  
 Pierre Hérisson  
 Marie-Thérèse Hermange  
 Michel Houel  
 Jean-François Humbert  
 Christiane Hummel  
 Benoît Huré  
 Jean-Jacques Hyest  
 Soibahaddine Ibrahim  
 Pierre Jarlier  
 Jean-Marc Juillard  
 Christiane Kammermann  
 Roger Karoutchi  
 Fabienne Keller  
 Pierre Laffitte  
 Alain Lambert  
 Élisabeth Lamure  
 André Lardeux  
 Robert Lafoaulu  
 Jean-René Leceff  
 Dominique Leclerc  
 Jacques Legendre  
 Jean-François Le Grand  
 Philippe Leroy  
 Marcel Lesbros  
 Gérard Longuet  
 Simon Loueckhote

Roland du Luart  
 Lucienne Malovry  
 Philippe Marini  
 Pierre Martin  
 Jean-Luc Masson  
 Colette Mélot  
 Lucette Michaux-Chevry  
 Alain Milon  
 Jean-Luc Miraux  
 Aymeri de Montesquiou  
 Dominique Mortemousque  
 Georges Mouly  
 Bernard Murat  
 Philippe Nachbar  
 Georges Othily  
 Monique Papon  
 Charles Pasqua  
 Jacques Pelletier  
 Jean Pépin  
 Jacques Peyrat  
 Jackie Pierre  
 Xavier Pintat  
 Rémy Pointereau  
 Ladislav Poniatowski  
 Hugues Portelli  
 Catherine Procaccia  
 Jean Puech  
 Jean-Pierre Raffarin  
 Henri de Raincourt  
 Bruno Retailleau  
 Charles Revet  
 Henri Revol  
 Henri de Richemont  
 Philippe Richert  
 Yves Rispat  
 Josselin de Rohan  
 Roger Romani  
 Janine Rozier  
 Bernard Saugé  
 Bernard Seillier  
 Bruno Sido  
 Esther Sittler  
 Louis Souvet  
 Yannick Texier  
 Michel Thiollière  
 Henri Torre  
 André Trillard  
 Catherine Troendle  
 François Trucy  
 Alex Türk  
 Jacques Valade  
 Alain Vasselle  
 Jean-Pierre Vial  
 Serge Vinçon  
 Jean-Paul Virapoullé

**Ont voté contre**

Nicolas About  
 Jacqueline Alquier  
 Jean-Paul Amoudry  
 Bernard Angels  
 Philippe Arnaud  
 Jean Arthuis  
 Éliane Assassi  
 David Assouline  
 Bertrand Auban  
 François Autain  
 Robert Badinter

Denis Badré  
 Jean-Michel Baylet  
 Marie-France Beaufrils  
 Jean-Pierre Bel  
 Maryse Bergé-Lavigne  
 Jean Besson  
 Pierre Biarnès  
 Michel Billout  
 Claude Biver  
 Marie-Christine Blandin  
 Maurice Blin

Jean-Marie Bockel  
 Yannick Bodin  
 Didier Borotra  
 Nicole Borvo Cohen-Seat  
 Didier Boulaud  
 Alima Boumediene-Thiery  
 André Boyer  
 Jean Boyer  
 Yolande Boyer  
 Robert Bret

Nicole Bricq  
Jean-Pierre Caffet  
Claire-Lise Campion  
Jean-Louis Carrère  
Bernard Cazeau  
Monique  
Cerisier-ben Guiga  
Michel Charasse  
Yvon Collin  
Gérard Collomb  
Pierre-Yves Collombat  
Yves Coquelle  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Yves Dauge  
Annie David  
Gérard Delfau  
Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Christiane Demontès  
Marcel Deneuve  
Jean Desessard  
Yves Détraigne  
Évelyne Didier  
Mugette Dini  
Claude Domeizel  
Michel  
Dreyfus-Schmidt  
Daniel Dubois  
Jean-Léonce Dupont  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Pierre Fauchon  
Françoise Férat  
Guy Fischer  
François Fortassin  
Thierry Foucaud  
Jean-Claude Frécon  
Bernard Frimat  
Christian Gaudin  
Charles Gautier  
Gisèle Gautier  
Jacques Gillot

Adrien Giraud  
Jean-Pierre Godefroy  
Jacqueline Gourault  
Jean-Noël Guérini  
Claude Haut  
Odette Herviaux  
Gélita Hoarau  
Robert Hue  
Sandrine Hurel  
Jean-Jacques Jégou  
Alain Journet  
Joseph Kergueris  
Bariza Khiari  
Yves Krattinger  
André Labarrère  
Philippe Labeyrie  
Serge Lagache  
Serge Larcher  
Gérard Le Cam  
Raymonde Le Texier  
André Lejeune  
Louis Le Pensec  
Valérie Létard  
Claude Lise  
Hélène Luc  
Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
François Marc  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Josiane Mathon  
Pierre Mauroy  
Jean-Luc Mélenchon  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Louis Mermaz  
Jean-Pierre Michel  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Catherine  
Morin-Desailly  
Roland Muzeau

Philippe Nogrix  
Jean-Marc Pastor  
Anne-Marie Payet  
Daniel Percheron  
Jean-Claude Peyronnet  
Jean-François Picheral  
Bernard Piras  
Jean-Pierre Plancade  
Yves Pozzo di Borgo  
Gisèle Printz  
Jack Ralite  
Daniel Raoul  
Paul Raoult  
Daniel Reiner  
Ivan Renar  
Thierry Repentin  
Roland Ries  
Gérard Roujas  
André Rouvière  
Michèle San Vicente  
Claude Saunier  
Patricia Schillinger  
Michel Sergent  
Jacques Siffre  
René-Pierre Signé  
Daniel Soulage  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tascas  
Michel Teston  
Jean-Marc Todeschini  
Pierre-Yvon Trémel  
André Vallet  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
André Vantomme  
Bernard Vera  
André Vézinhét  
Marcel Vidal  
Jean-François Voguet  
Dominique Voynet  
Richard Yung  
François Zocchetto

### Abstentions

Nicolas Alfonsi, Daniel Marsin, François Vendasi.

### N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Michèle André, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

### SCRUTIN (n° 40)

sur l'ensemble du projet de loi portant engagement national pour le logement.

Nombre de votants : ..... 329  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 321

Pour : ..... 202  
Contre : ..... 119

Le Sénat a adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

Contre : 23.

#### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

Pour : 33.

#### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

Pour : 8.

Abstention : 8.

#### GRUPE SOCIALISTE (97) :

Contre : 96.

N'a pas pris part au vote : 1. – Mme Michèle André, qui présidait la séance.

#### GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

Pour : 154.

N'a pas pris part au vote : 1. – M. Christian Poncelet, président du Sénat.

#### SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GRUPE (7) :

Pour : 7.

#### Ont voté pour

Nicolas About	Jean-Pierre Cantegrit	Jean Faure
Philippe Adnot	Jean-Claude Carle	Françoise Férat
Jean-Paul Alduy	Auguste Cazalet	André Ferrand
Jean-Paul Amoudry	Gérard César	François Fillon
Pierre André	Marcel-Pierre Cléach	Gaston Flosse
Philippe Arnaud	Christian Cointat	Alain Fouché
Jean Arthuis	Gérard Cornu	Jean-Pierre Fourcade
Denis Badré	Jean-Patrick Courtois	Bernard Fournier
Gérard Bailly	Philippe Dallier	Jean François-Poncet
José Balareello	Philippe Darniche	Yves Fréville
Gilbert Barbier	Serge Dassault	Yann Gaillard
Bernard Barraux	Isabelle Debré	René Garrec
Jacques Baudot	Robert Del Picchia	Joëlle Garriaud-Maylam
René Beaumont	Christian Demuyne	Christian Gaudin
Michel Bécot	Marcel Deneuve	Jean-Claude Gaudin
Claude Belot	Gérard Dériot	Gisèle Gautier
Daniel Bernardet	Sylvie Desmarescaux	Patrice Gélard
Roger Besse	Denis Detcheverry	Alain Gérard
Laurent Béteille	Yves Détraigne	François Gerbaud
Joël Billard	Mugette Dini	Charles Ginésy
Claude Biwer	Éric Doligé	Adrien Giraud
Jean Bizet	Philippe Dominati	Francis Giraud
Jacques Blanc	Michel Doublet	Paul Girod
Paul Blanc	Daniel Dubois	Philippe Goujon
Maurice Blin	Alain Dufaut	Daniel Goulet
Pierre Bordier	André Dulait	Jacqueline Gourault
Didier Borotra	Ambroise Dupont	Alain Gournac
Joël Bourdin	Bernadette Dupont	Adeline Gousseau
Brigitte Bout	Jean-Léonce Dupont	Adrien Gouteyron
Jean Boyer	Louis Duvernois	Francis Grignon
Jean-Guy Branger	Jean-Paul Émin	Louis Grillot
Dominique Braye	Jean-Paul Émorine	Georges Gruillot
Paulette Brisepierre	Michel Esneu	Charles Guené
Louis de Broissia	Jean-Claude Étienne	Michel Guerry
François-Noël Buffet	Hubert Falco	Hubert Haenel
Christian Cambon	Pierre Fauchon	Françoise Henneron

Nicole Bricq  
Jean-Pierre Caffet  
Claire-Lise Campion  
Jean-Louis Carrère  
Bernard Cazeau  
Monique  
Cerisier-ben Guiga  
Michel Charasse  
Yvon Collin  
Gérard Collomb  
Pierre-Yves Collombat  
Yves Coquelle  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Yves Dauge  
Annie David  
Gérard Delfau  
Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Christiane Demontès  
Marcel Deneuve  
Jean Desessard  
Yves Détraigne  
Évelyne Didier  
Muguette Dini  
Claude Domeizel  
Michel  
Dreyfus-Schmidt  
Daniel Dubois  
Jean-Léonce Dupont  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Pierre Fauchon  
Françoise Férat  
Guy Fischer  
François Fortassin  
Thierry Foucaud  
Jean-Claude Frécon  
Bernard Frimat  
Christian Gaudin  
Charles Gautier  
Gisèle Gautier  
Jacques Gillot

Adrien Giraud  
Jean-Pierre Godefroy  
Jacqueline Gourault  
Jean-Noël Guérini  
Claude Haut  
Odette Herviaux  
Gélita Hoarau  
Robert Hue  
Sandrine Hurel  
Jean-Jacques Jégou  
Alain Journet  
Joseph Kergeris  
Bariza Khiari  
Yves Krattinger  
André Labarrère  
Philippe Labeyrie  
Serge Lagache  
Serge Larcher  
Gérard Le Cam  
Raymonde Le Texier  
André Lejeune  
Louis Le Pensec  
Valérie Létard  
Claude Lise  
Hélène Luc  
Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
François Marc  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Josiane Mathon  
Pierre Mauroy  
Jean-Luc Mélenchon  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Louis Mermaz  
Jean-Pierre Michel  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Catherine  
Morin-Desailly  
Roland Muzeau

Philippe Nogrix  
Jean-Marc Pastor  
Anne-Marie Payet  
Daniel Percheron  
Jean-Claude Peyronnet  
Jean-François Picheral  
Bernard Piras  
Jean-Pierre Plancade  
Yves Pozzo di Borgo  
Gisèle Printz  
Jack Ralite  
Daniel Raoul  
Paul Raoult  
Daniel Reiner  
Ivan Renar  
Thierry Repentin  
Roland Ries  
Gérard Roujas  
André Rouvière  
Michèle San Vicente  
Claude Saunier  
Patricia Schillinger  
Michel Sergent  
Jacques Siffre  
René-Pierre Signé  
Daniel Soulage  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tasca  
Michel Teston  
Jean-Marc Todeschini  
Pierre-Yvon Trémel  
André Vallet  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
André Vantomme  
Bernard Vera  
André Vézinhét  
Marcel Vidal  
Jean-François Voguet  
Dominique Voynet  
Richard Yung  
François Zocchetto

### Abstentions

Nicolas Alfonsi, Daniel Marsin, François Vendasi.

### N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Michèle André, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

### SCRUTIN (n° 40)

sur l'ensemble du projet de loi portant engagement national pour le logement.

Nombre de votants : ..... 329  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 321

Pour : ..... 202  
Contre : ..... 119

Le Sénat a adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

*Contre* : 23.

#### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

*Pour* : 33.

#### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Pour* : 8.

*Abstention* : 8.

#### GRUPE SOCIALISTE (97) :

*Contre* : 96.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – Mme Michèle André, qui présidait la séance.

#### GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

*Pour* : 154.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – M. Christian Poncelet, président du Sénat.

#### SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GRUPE (7) :

*Pour* : 7.

#### Ont voté pour

Nicolas About  
Philippe Adnot  
Jean-Paul Alduy  
Jean-Paul Amoudry  
Pierre André  
Philippe Arnaud  
Jean Arthuis  
Denis Badré  
Gérard Bailly  
José Balareello  
Gilbert Barbier  
Bernard Barraux  
Jacques Baudot  
René Beaumont  
Michel Bécot  
Claude Belot  
Daniel Bernardet  
Roger Besse  
Laurent Béteille  
Joël Billard  
Claude Biwer  
Jean Bizet  
Jacques Blanc  
Paul Blanc  
Maurice Blin  
Pierre Bordier  
Didier Borotra  
Joël Bourdin  
Brigitte Bout  
Jean Boyer  
Jean-Guy Branger  
Dominique Braye  
Paulette Brisepierre  
Louis de Broissia  
François-Noël Buffet  
Christian Cambon

Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Auguste Cazalet  
Gérard César  
Marcel-Pierre Cléach  
Christian Cointat  
Gérard Cornu  
Jean-Patrick Courtois  
Philippe Dallier  
Philippe Darniche  
Serge Dassault  
Isabelle Debré  
Robert Del Picchia  
Christian Demuynck  
Marcel Deneuve  
Gérard Dériot  
Sylvie Desmarescaux  
Denis Detcheverry  
Yves Détraigne  
Muguette Dini  
Éric Doligé  
Philippe Dominati  
Michél Doublet  
Daniel Dubois  
Alain Dufaut  
André Dulait  
Ambroise Dupont  
Bernadette Dupont  
Jean-Léonce Dupont  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Émin  
Jean-Paul Émorine  
Michel Esneu  
Jean-Claude Étienne  
Hubert Falco  
Pierre Fauchon

Jean Faure  
Françoise Férat  
André Ferrand  
François Fillon  
Gaston Flosse  
Alain Fouché  
Jean-Pierre Fourcade  
Bernard Fournier  
Jean François-Poncet  
Yves Fréville  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle Garriaud-Maylam  
Christian Gaudin  
Jean-Claude Gaudin  
Gisèle Gautier  
Patrice Gélard  
Alain Gérard  
François Gerbaud  
Charles Ginésy  
Adrien Giraud  
Francis Giraud  
Paul Girod  
Philippe Goujon  
Daniel Goulet  
Jacqueline Gourault  
Alain Gournac  
Adeline Gousseau  
Adrien Gouteyron  
Francis Grignon  
Louis Grillot  
Georges Gruillot  
Charles Guené  
Michel Guerry  
Hubert Haenel  
Françoise Henneron

Pierre Hérisson  
Marie-Thérèse Hermange  
Michel Houel  
Jean-François Humbert  
Christiane Hummel  
Benoît Huré  
Jean-Jacques Hyest  
Soibahaddine Ibrahim  
Pierre Jarlier  
Jean-Jacques Jégou  
Jean-Marc Juilhard  
Christiane Kammermann  
Roger Karoutchi  
Fabienne Keller  
Joseph Kergueris  
Pierre Laffitte  
Alain Lambert  
Élisabeth Lamure  
André Lardeux  
Robert Laufoaulu  
Jean-René Lecerf  
Dominique Leclerc  
Jacques Legendre  
Jean-François Le Grand  
Philippe Leroy  
Marcel Lesbros  
Valérie Létard  
Gérard Longuet  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Lucienne Malovy

Philippe Marini  
Pierre Martin  
Jean Louis Masson  
Colette Mélot  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Lucette Michaux-Chevry  
Alain Milon  
Jean-Luc Miraux  
Aymeri de Montesquiou  
Catherine Morin-Desailly  
Dominique Mortemousque  
Georges Mouly  
Bernard Murat  
Philippe Nachbar  
Philippe Nogrix  
Georges Othily  
Monique Papon  
Charles Pasqua  
Anne-Marie Payet  
Jacques Pelletier  
Jean Pépin  
Jacques Peyrat  
Jackie Pierre  
Xavier Pintat  
Rémy Pointereau  
Ladislav Poniatowski  
Hugues Portelli  
Yves Pozzo di Borgo  
Catherine Procaccia

#### Ont voté contre

Jacqueline Alquier  
Bernard Angels  
Éliane Assassi  
David Assouline  
Bertrand Auban  
François Autain  
Robert Badinter  
Marie-France Beaufils  
Jean-Pierre Bel  
Maryse Bergé-Lavigne  
Jean Besson  
Pierre Biarnès  
Michel Billout

Marie-Christine Blandin  
Jean-Marie Bockel  
Yannick Bodin  
Nicole Borvo Cohen-Seat  
Didier Boulaud  
Alima Boumediene-Thiery  
Yolande Boyer  
Robert Bret  
Nicole Bricq  
Jean-Pierre Caffet  
Claire-Lise Campion

Jean Puech  
Jean-Pierre Raffarin  
Henri de Raincourt  
Bruno Retailleau  
Charles Revet  
Henri Revol  
Henri de Richemont  
Philippe Richert  
Yves Rispat  
Josselin de Rohan  
Roger Romani  
Janine Rozier  
Bernard Saugey  
Bernard Seillier  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Daniel Soulage  
Louis Souvet  
Yannick Texier  
Michel Thiollière  
Henri Torre  
André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Alex Türk  
Jacques Valade  
André Vallet  
Jean-Marie Vanlerenberghe  
Alain Vasselle  
Jean-Pierre Vial  
Serge Vinçon  
Jean-Paul Virapoullé  
François Zocchetto

Christiane Demontès  
Jean Desessard  
Évelyne Didier  
Claude Domeizel  
Michel Dreyfus-Schmidt  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Guy Fischer  
Thierry Foucaud  
Jean-Claude Frécon  
Bernard Frimat  
Charles Gautier  
Jacques Gillot  
Jean-Pierre Godefroy  
Jean-Noël Guérini  
Claude Haut  
Odette Herviaux  
Gélita Hoarau  
Robert Hue  
Sandrine Hurel  
Alain Journet  
Bariza Khiari  
Yves Krattinger  
André Labarrère  
Philippe Labeyrie  
Serge Lagache  
Serge Larcher

Gérard Le Cam  
Raymonde Le Texier  
André Lejeune  
Louis Le Pensec  
Claude Lise  
Hélène Luc  
Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
François Marc  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Josiane Mathon  
Pierre Mauroy  
Jean-Luc Mélenchon  
Louis Mermaz  
Jean-Pierre Michel  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Roland Muzeau  
Jean-Marc Pastor  
Daniel Percheron  
Jean-Claude Peyronnet  
Jean-François Picheral  
Bernard Piras  
Jean-Pierre Plancade  
Gisèle Printz  
Jack Ralite

Daniel Raoul  
Paul Raoult  
Daniel Reiner  
Ivan Renar  
Thierry Repentin  
Roland Ries  
Gérard Roujas  
André Rouvière  
Michèle San Vicente  
Claude Saunier  
Patricia Schillinger  
Michel Sergent  
Jacques Siffre  
René-Pierre Signé  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tasca  
Michel Teston  
Jean-Marc Todeschini  
Pierre-Yvon Trénel  
André Vantomme  
Bernard Vera  
André Vézinhét  
Marcel Vidal  
Jean-François Voguet  
Dominique Voynet  
Richard Yung

#### Abstentions

Nicolas Alfonsi, Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin, Gérard Delfau, François Fortassin, Daniel Marsin, François Vendasi.

#### N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Michèle André, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 327  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 321  
Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 161

Pour : ..... 202  
Contre : ..... 119

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>03</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>114,90</b>
<b>33</b>	Questions..... 1 an	<b>80,60</b>
<b>83</b>	Table compte rendu.....	<b>21,90</b>
<b>93</b>	Table questions.....	<b>17,40</b>
	<b>DÉBATS DU SÉNAT :</b>	
<b>05</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>97,30</b>
<b>35</b>	Questions..... 1 an	<b>62,00</b>
<b>85</b>	Table compte rendu.....	<b>18,60</b>
<b>95</b>	Table questions.....	<b>12,30</b>
	<b>DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>07</b>	Série ordinaire ..... 1 an	<b>576,80</b>
<b>27</b>	Série budgétaire..... 1 an	<b>69,30</b>
	<b>DOCUMENTS DU SÉNAT :</b>	
<b>09</b>	Un an.....	<b>527,10</b>

**En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande**

Tout paiement à la commande facilitera son exécution

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(\*) Décret n° 2004-1434 du 23 décembre 2004

---

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION : Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15  
 STANDARD : **01-40-58-75-00** – RENSEIGNEMENTS DOCUMENTAIRES : **01-40-58-79-79** – TÉLÉCOPIE ABONNEMENT : **01-40-58-77-57**

---

**Prix du numéro : 0,90 €**