

# SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du lundi 20 octobre 2008

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



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTICE DE M. ROGER ROMANI

1. **Procès-verbal** (p. 5681).
2. **Modification de l'ordre du jour** (p. 5681).
3. **Logement et lutte contre l'exclusion.** – Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 5681).

Articles additionnels après l'article 9 (*suite*) (p. 5681)

Amendement n° 379 rectifié *ter* de M. Daniel Raoul. – MM. Daniel Raoul, Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 452 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 422 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 446 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 451 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 442 rectifié de M. Thierry Repentin. – Mme Bariza Khiari, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 453 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 448 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 450 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 447 rectifié de M. Thierry Repentin. – Mme Bariza Khiari, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 444 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Articles additionnels avant l'article 10 (p. 5689)

Amendements n°s 463 rectifié *bis* et 464 rectifié *bis* de M. Charles Revet. – Mme Catherine Procaccia, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait des deux amendements.

Amendements n°s 466 rectifié *bis*, 465 rectifié *bis* et 461 rectifié *bis* de M. Charles Revet. – Mme Catherine Procaccia, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait des trois amendements.

Article 10 (p. 5690)

Amendements n°s 376 de M. Thierry Repentin et 71 rectifié de la commission. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre, M. Daniel Raoul. – Retrait de l'amendement n° 376 ; adoption de l'amendement n° 71 rectifié.

Amendements n°s 191 de Mme Odette Terrade, 374 rectifié, 373 rectifié de M. Daniel Raoul, 544 de M. Thierry Repentin et 72 de la commission. – Mme Odette Terrade, M. Daniel Raoul, Mme Odette Herviaux, MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait de l'amendement n° 544 ; rejet de l'amendement n° 191 ; adoption des amendements n°s 374 rectifié, 373 rectifié et 72.

Amendements n°s 618 et 192 de Mme Odette Terrade. – Mme Évelyne Didier, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 610 (*retiré avant la séance*) de M. Thierry Repentin. – M. Thierry Repentin, Mme la ministre.

Amendements n°s 73 et 74 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption des deux amendements.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 10 (p. 5697)

Amendement n° 382 de M. Daniel Raoul. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Rejet.

Amendement n° 559 rectifié *ter* de M. Daniel Dubois. – MM. Denis Badré, le rapporteur, Mme la ministre, M. Daniel Raoul, Mme Odette Terrade. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 11 (p. 5699)

M. Thierry Repentin.

Amendements n°s 289 rectifié de Mme Odette Terrade, 75 à 77 de la commission et 547 de M. Thierry Repentin. – Mme Évelyne Didier, MM. le rapporteur, Thierry Repentin, Mme la ministre. – Retrait de l'amendement n° 547 ; rejet de l'amendement n° 289 rectifié ; adoption des amendements n°s 75 à 77.

Adoption de l'article modifié.

Article 12 (p. 5701)

Mme Odette Herviaux.

Amendements n<sup>os</sup> 193 de Mme Odette Terrade, 78 à 82 de la commission, 385, 384 rectifié et 612 de M. Thierry Repentin. – Mme Odette Terrade, MM. le rapporteur, Daniel Raoul, Thierry Repentin, Mmes Bariza Khiari, la ministre. – Rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 193 ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 78 à 82, 384 rectifié et 612, l'amendement n<sup>o</sup> 385 devenant sans objet.

Adoption de l'article modifié.

Article 13 (p. 5705)

Amendement n<sup>o</sup> 83 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement rédigeant l'article.

Articles additionnels après l'article 13 (p. 5705)

Amendement n<sup>o</sup> 388 de Mme Jacqueline Alquier. – Mme Bariza Khiari, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 644 du Gouvernement. – Mme la ministre, MM. le rapporteur, Denis Badré, Daniel Raoul. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article additionnel avant l'article 14 (p. 5707)

Amendement n<sup>o</sup> 606 de Mme Dominique Voynet. – M. Jean Desessard, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin, Mme Odette Terrade, MM. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances ; Jean-Pierre Fourcade. – Rejet.

Article 14 (p. 5709)

Amendements identiques n<sup>os</sup> 194 de Mme Odette Terrade et 387 de M. Thierry Repentin ; amendement n<sup>o</sup> 629 du Gouvernement et sous-amendement n<sup>o</sup> 84 rectifié de la commission ; amendements n<sup>os</sup> 267 et 268 de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. – Mmes Odette Terrade, Odette Herviaux, la ministre, MM. le rapporteur, Philippe Dallier, rapporteur pour avis ; Daniel Raoul. – Retrait des amendements n<sup>os</sup> 267 et 268 et du sous-amendement n<sup>o</sup> 84 rectifié ; rejet des amendements n<sup>os</sup> 194 et 387 ; adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 629 rédigeant l'article.

Articles additionnels avant l'article 15 (p. 5711)

Amendement n<sup>o</sup> 399 de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre, MM. Jean Desessard, Jean-Pierre Fourcade, Thierry Repentin. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 400 de M. Thierry Repentin. – Mme Bariza Khiari, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

#### 4. Modification de l'ordre du jour (p. 5717).

M. le président, Mme Bernadette Dupont.

#### 5. Logement et lutte contre l'exclusion. – Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 5717).

Article 15 (p. 5717)

Mme Évelyne Didier, M. Thierry Repentin, Mme Bariza Khiari.

Amendements n<sup>os</sup> 195 de Mme Odette Terrade, 85 de la commission et sous-amendements n<sup>os</sup> 674 et 531 de M. Thierry Repentin ; amendements n<sup>os</sup> 196 de Mme Odette Terrade, 390, 532 de M. Thierry Repentin, 389, 391 de M. Daniel Raoul ; amendements identiques n<sup>os</sup> 86 de la commission et 593 rectifié *ter* de M. Pierre Jarlier ; amendements n<sup>os</sup> 197 de Mme Odette Terrade et 335 rectifié de M. Jean-Claude Carle. – Mme Odette Terrade, M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Mmes Odette Herviaux, Évelyne Didier, M. Daniel Raoul, Mme Bariza Khiari, MM. Pierre Jarlier, Philippe Dominati, Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville ; MM. Thierry Repentin. – Retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 335 rectifié ; rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 195 et des sous-amendements n<sup>os</sup> 674 et 531 rectifié ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 85, 86 et 593 rectifié *ter*, les autres amendements devenant sans objet.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 15 (p. 5730)

Amendement n<sup>o</sup> 393 de M. Thierry Repentin. – Mme Odette Herviaux, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 394 de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 395 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 396 de M. Thierry Repentin. – Mme Bariza Khiari, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Rejet.

*Suspension et reprise de la séance (p. 5730)*

Articles additionnels après l'article 15 ou après l'article 16

Amendements n<sup>os</sup> 198 de Mme Odette Terrade et 455 rectifié de M. Thierry Repentin. – Mmes Odette Terrade, Odette Herviaux, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Rejet des deux amendements.

Article 16 (p. 5732)

Amendements n<sup>os</sup> 392 de M. Thierry Repentin, 269 de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis, 673 rectifié, 679 du Gouvernement 87 et 88 rectifié de la commission. – Mme Bariza Khiari, M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances ; Mme la ministre, M. le rapporteur, Mme Évelyne Didier, M. Thierry Repentin. – Rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 392 ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 269, 673 rectifié, 87, 679 et 88 rectifié.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 16 (p. 5736)

Amendement n<sup>o</sup> 397 de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 398 de M. Thierry Repentin. – Mme Odette Herviaux, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Article 17 (p. 5738)

M. le rapporteur, Mmes Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales ; Éliane Assassi M. Thierry Repentin, Mme Évelyne Didier, MM. Michel Mercier, Jean-Pierre Fourcade, Nicolas About, Philippe Dallier, Mme la ministre.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 1 de M. Thierry Repentin, 89 de la commission, 199 de Mme Odette Terrade, 549 de M. Michel Mercier et 595 rectifié *bis* de M. Pierre Jarlier ; amendement n<sup>o</sup> 459 rectifié *bis* de M. Charles Revet. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme Odette Terrade, MM. Michel Mercier, Pierre Jarlier, Mmes Catherine Procaccia, la ministre. – Adoption des amendements n<sup>os</sup> 1, 89, 199, 549 et 595 rectifié *bis* supprimant l'article, l'amendement n<sup>o</sup> 459 rectifié *bis* devenant sans objet.

Articles additionnels après l'article 17 (p. 5750)

Amendement n<sup>o</sup> 200 de Mme Odette Terrade. – Mme Odette Terrade, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Philippe Daller, rapporteur pour avis. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 288 de Mme Odette Terrade. – Mme Éliane Assassi, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Article 18 (p. 5751)

Mmes Odette Terrade, Odette Herviaux.

#### PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER

Amendements n<sup>os</sup> 475 de Mme Odette Herviaux, 90 de la commission et sous-amendement n<sup>o</sup> 639 de M. Jean-François Voguet ; amendements n<sup>os</sup> 327 (*identique à l'amendement n<sup>o</sup> 90*) de Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis, 573 de M. Jean-Léonce Dupont, 488, 489 de Mme Odette Herviaux et 201 de Mme Odette Terrade. – Mme Dominique Voynet, M. le rapporteur, Mmes Éliane Assassi, Brigitte Bout, rapporteur pour avis ; M. Michel Mercier, Mmes Odette Herviaux, Dominique Voynet, Évelyne Didier, la ministre. – Retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 573 ; rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 475 et du sous-amendement n<sup>o</sup> 639 ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 90 et 327 rédigeant l'article, les autres amendements devenant sans objet.

Articles additionnels après l'article 18 (p. 5755)

Amendement n<sup>o</sup> 482 de Mme Odette Herviaux. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 480 de Mme Odette Herviaux. – Mme Dominique Voynet, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 481 de Mme Odette Herviaux. – Mme Odette Herviaux, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Article additionnel après l'article 18  
ou après l'article 27 (p. 5757)

Amendements identiques n<sup>os</sup> 119 de la commission et 479 rectifié de Mme Odette Herviaux. – M. le rapporteur, Mmes Dominique Voynet, la ministre. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Article additionnel après l'article 18 (p. 5758)

Amendement n<sup>o</sup> 483 de Mme Odette Herviaux. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Article 19 (p. 5759)

Mmes Dominique Voynet, Éliane Assassi.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 202 de Mme Odette Terrade et 476 de Mme Odette Herviaux ; amendement n<sup>o</sup> 328 de Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis ; amendements identiques n<sup>os</sup> 203 de Mme Odette Terrade et 478 de Mme Odette Herviaux ; amendements n<sup>os</sup> 319, 204, 320 et 205 de Mme Odette Terrade. – Mmes Odette Terrade, Odette Herviaux, Brigitte Bout, rapporteur pour avis ; M. Daniel Raoul, Mme Éliane Assassi, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet, par scrutin public, des amendements n<sup>os</sup> 202 et 476 ; adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 328 rédigeant l'article, les autres amendements devenant sans objet.

Articles additionnels après l'article 19 (p. 5766)

Amendement n<sup>o</sup> 477 de Mme Odette Herviaux. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 484 de Mme Odette Herviaux. – Mme Odette Herviaux, M. le rapporteur, Mmes la ministre, Dominique Voynet. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 486 de Mme Odette Herviaux. – Mme Dominique Voynet, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 485 de Mme Odette Herviaux. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Article additionnel avant l'article 20 (p. 5768)

Amendement n<sup>o</sup> 588 de M. Jean-Pierre Fourcade. – MM. Jacques Gautier, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Renvoi de la suite de la discussion.

#### 6. Textes soumis au Sénat en application de l'article 88-4 de la Constitution (p. 5769).

#### 7. Ordre du jour (p. 5770).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENCE DE M. ROGER ROMANI

### vice-président

**M. le président.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à quinze heures.)*

1

## PROCÈS-VERBAL

**M. le président.** 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

## MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** J'informe le Sénat que la question orale n° 290 de Mme Josette Durrieu est retirée de l'ordre du jour de la séance du mardi 28 octobre, à la demande de son auteur.

La question n° 318 de M. Jean-Pierre Sueur est inscrite à l'ordre du jour de cette même séance.

Acte est donné de cette communication.

3

## LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

### Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 497, 2007-2008 ; n°s 8, 11, 10).

Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'amendement n° 379 rectifié *ter*, précédemment réservé, et tendant à insérer un article additionnel après l'article 9.

### Articles additionnels après l'article 9 (suite)

**M. le président.** L'amendement n° 379 rectifié *ter*, présenté par MM. Raoul et Repentin, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau,

Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

Le deuxième alinéa de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigé :

« Si la délibération concerne un contrat de service public ou un dossier d'urbanisme, le projet accompagné de l'ensemble des pièces peuvent être consultés à la mairie par tout conseiller municipal dans les conditions fixées par le règlement intérieur. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Par cet amendement, qui a été rectifié à deux reprises et dont la rédaction me convient, il s'agit de résoudre un véritable problème. Ainsi, dans mon agglomération, des cabinets spécialisés s'amuse à jouer sur la contradiction qui peut exister entre un article « L » et un article « R », autrement dit entre une loi et un règlement. Cette ambiguïté doit être levée.

Nous aurons le temps, non pas au cours de la navette puisque le projet de loi est déclaré d'urgence, mais d'ici à la lecture par l'Assemblée nationale de mettre au point une rédaction définitive. Je souhaite donc que cet amendement soit adopté.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques.** Vendredi soir, la commission avait considéré que cet amendement n'était pas de nature à résoudre le problème soulevé, dans la mesure où il tendait alors à insérer dans la partie législative du code de l'urbanisme une disposition qui y est déjà inscrite. Ayant rectifié cet amendement, vous nous proposez désormais de modifier le code général des collectivités territoriales afin de préciser qu'un projet concernant un dossier d'urbanisme peut être consulté au siège de la mairie par tout conseiller municipal. Aux termes de l'article L. 5211-1 du code général des collectivités territoriales, cette disposition s'appliquera forcément, par extension, aux établissements publics de coopération intercommunale, les EPCI.

J'émet donc un avis favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville.** Je m'en remets à la sagesse du Sénat.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Je tiens à préciser que cet amendement aura pour effet secondaire, si j'ose dire, d'éviter le recours à un transporteur spécialisé pour transmettre l'ensemble des pièces aux 90 membres d'un conseil d'agglomération. Cette proposition va dans le sens de la simplification et des économies de fonctionnement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 379 rectifié *ter*.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 9.

L'amendement n° 452 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

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

« *Art. L. ...* – Dans les communes soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le plan local de l'urbanisme prévoit qu'au moins 30 % de tout programme de logement doit être affecté à des logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et à des logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

« Le plan local d'urbanisme peut délimiter des zones où ce pourcentage est supérieur. »

« Ce pourcentage obligatoire est porté à 50 % pour les communes dont le préfet a prononcé la carence en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Aujourd'hui, le fait de fixer un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux dans le plan local d'urbanisme, ou PLU, est une simple faculté. Il est proposé d'en faire une obligation pour les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », et de renforcer cette obligation pour les communes convaincues de mauvaise volonté, c'est-à-dire frappées d'un constat de carence.

À cet effet, nous vous proposons d'insérer après l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, qui détermine l'objet du PLU, un article qui fixe des exigences particulières pour les communes qui n'auraient pas encore atteint les 20 % de logements sociaux. Nous proposons que, dans ces communes, le PLU prévoit que 30 % au moins de tout programme de logement soient affectés à des logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, nonobstant la possibilité de délimiter des zones où ce pourcentage serait supérieur. Qui peut le plus, peut le moins ! Nous prévoyons par ailleurs que ce pourcentage obligatoire soit porté à 50 % dans les communes frappées d'un constat de carence.

Il s'agit de rattraper le retard au plus vite. Le bilan triennal de réalisation de logements sociaux, rendu public le 2 juillet, laisse apparaître que, sur 730 communes concernées par un programme de rattrapage, 330 n'ont pas atteint leurs objectifs, parmi lesquelles 291 ont fait l'objet d'un constat de carence, qui emporte majoration du prélèvement pour

déficit de logements sociaux. Pour bon nombre d'entre elles, cette majoration importe peu, car, la plupart du temps, ce sont les communes les plus aisées sur le plan du budget.

Il faut donc employer la manière forte, être réellement coercitif. Cette proposition figure d'ailleurs dans le rapport Pinte : en zone tendue, tous les programmes de construction devraient comporter une part significative de logements sociaux.

En parlant de coercition, je rappelle à Mme la ministre l'arbitrage scandaleux qui a été rendu dans une certaine commune des Hauts-de-Seine. Celle-ci aurait dû payer 3,3 millions d'euros, c'est-à-dire 2,2 millions d'euros auxquels s'ajoute la pénalité de retard de 50 % sur deux ans. Or, après arbitrage du préfet, cette commune n'a payé que 117 000 euros !

**M. Thierry Repentin.** On ne prête qu'aux riches !

**M. Daniel Raoul.** Cela est quelque peu scandaleux et immoral au regard de l'engagement que vous avez pris, madame la ministre, et que je ne mets pas en cause. Cet arbitrage va à contresens !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Puisqu'il s'agit du premier amendement relatif à l'article 55 de la loi SRU, je dirai quelques mots et, par la suite, comme j'en ai pris l'engagement lors de la discussion générale et devant la commission, je ne ferai plus de commentaire sur les amendements concernant cet article, puisque nous évoquerons ce problème, une fois pour toutes, lors de l'examen de l'article 17. Je propose que nous nous concentrons sur les sujets importants.

Cet amendement tend à renforcer les obligations des communes. Conformément à ce que j'ai annoncé, je refuse une fois de plus d'entrer dans des discussions. Je rappelle que, au cours des quatre lois précédentes, nous avons déjà passé des dizaines d'heures sur la question de l'article 55 de la loi SRU. Si la commission présentera un amendement de suppression de l'article 17, c'est précisément pour éviter d'entrer dans le cycle infernal que vous nous proposez et qui n'est pas de nature à faciliter la résolution du problème du logement.

J'émetts donc un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** À l'instar de M. le rapporteur, je m'exprimerai une seule fois sur cette série d'amendements, puisque nous aurons effectivement l'occasion d'évoquer cette question lors de l'examen de l'article 17.

Votre amendement, monsieur Raoul, est trop systématique et ne permet pas d'adapter les exigences du PLU aux réalités locales. Je vous demande donc de bien vouloir le retirer. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 452 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 422 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

I. – L'État procède à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsqu'ils sont destinés à la réalisation de programmes de logements dont au moins une partie est réalisée en logement social. Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 50 % au moins de la surface hors œuvre totale des immeubles réalisés doivent être consacrés à la réalisation de logements locatifs sociaux et 20 % dans les autres communes.

La charge foncière correspondant aux logements locatifs sociaux est cédée à la valeur foncière de référence pour le financement du logement locatif social.

II. – Les dispositions du I ci-dessus s'appliquent aux cessions d'immeubles appartenant aux entreprises publiques et aux établissements publics dont la liste est définie par décret.

III. – Les pertes de recettes résultant pour l'État des I et II ci-dessus sont compensées 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 M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Je souhaite obtenir une réponse argumentée sur cet amendement, car il ne concerne pas exclusivement les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU.

Le comité interministériel pour le développement de l'offre de logements, le CIDOL, du 28 mars dernier a validé un programme ambitieux de mobilisation des terrains publics pour le logement.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Absolument !

**M. Thierry Repentin.** L'objectif est de réaliser, d'ici à 2012, quelque 70 000 mises en chantier,...

**Mme Christine Boutin, ministre.** Effectivement !

**M. Thierry Repentin.** ... dont 40 % de logements locatifs sociaux. C'est bien !

Parmi les mesures d'accompagnement prévues figure notamment la disposition suivante : « une valorisation plus juste du prix de vente des terrains destinés à accueillir des logements sociaux, en complément du mécanisme de la décote de 25 ou 30 % introduit par la loi de cohésion sociale ».

Une circulaire en date du 6 mai 2008 précise les nouvelles procédures à mettre en œuvre en matière de cession du foncier public, mais, selon nous, elle ne va pas suffisamment loin. En effet, aux termes de cette circulaire, que vous connaissez bien, il est simplement demandé aux préfets « d'apprécier la possibilité et l'opportunité de préciser la ventilation des logements locatifs sociaux par catégories et la typologie souhaitée des logements », et il est précisé que la vente ne peut se faire en dessous de la valeur domaniale du terrain.

Par cet amendement, nous proposons d'aller plus loin que cette timide circulaire, en obligeant l'État à vendre ses terrains et immeubles à des prix inférieurs à la valeur vénale quand ils sont destinés à la construction de logements, notamment sociaux. Dans les communes soumises à l'article 55, au moins 50 % de la surface des immeubles cédés par l'État doit être consacré au logement locatif social, cette proportion étant ramenée à 20 % dans les autres communes.

Afin que ces terrains et immeubles soient cédés à des coûts compatibles avec la production d'un parc locatif social, nous souhaitons également que la charge foncière correspondant aux logements locatifs sociaux soit cédée à la valeur foncière de référence pour le financement du logement locatif social, c'est-à-dire environ 150 euros le mètre carré de surface habitable dans les grandes agglomérations de province.

En pratique, une telle disposition permettra que les terrains de l'État soient vendus à des prix assurant réellement l'équilibre financier des opérations de logement social, sans faire appel à la solidarité des finances communales. En outre, ces dispositions sont rendues applicables aux immeubles possédés par les entreprises publiques et par les établissements publics définis par décret.

Madame la ministre, personne ne sait si le mécanisme de décote existant de 25 % ou 30 % introduit dans la loi de programmation pour la cohésion sociale est mis en œuvre. Nous avons posé une question écrite au Gouvernement sur ce sujet, mais vos services n'y ont toujours pas répondu. Combien de fois ce mécanisme de décote a-t-il été activé ?

Madame la ministre, quand il s'agit d'arbitrer entre les intérêts patrimoniaux de l'État et l'intérêt du logement social, il semblerait que Bercy tienne encore et toujours la corde !

Notre amendement devrait permettre d'inverser la tendance. C'est pourquoi nous vous invitons, mes chers collègues, à le soutenir.

**M. Jean Desessard.** On va le soutenir !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission émet le même avis que sur l'amendement n° 452 rectifié, même si l'objet de l'amendement n° 422 rectifié n'est pas tout à fait le même.

Je vous rappelle, monsieur Repentin, que nous avons beaucoup discuté de cette question à l'occasion de l'examen de la loi SRU. C'est dans ces communes que doivent être construits le plus de logements sociaux. Nous avons déjà prévu une décote de 35 %. L'État fait donc un effort important, qui a permis la réalisation de 13 200 logements en 2007. Grâce à ce dispositif, l'objectif de 30 000 logements sociaux sera sans doute atteint en 2008.

Il est vrai qu'il est toujours plus facile de demander aux autres de faire des efforts que d'en faire soi-même ! (*Sourires.*) Cependant, compte tenu du contexte budgétaire et de la tension sur les finances publiques, vous comprendrez, monsieur Repentin, que la commission émette un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** D'abord, je vous remercie, monsieur le sénateur, d'avoir souligné la célérité avec laquelle la circulaire du ministère du logement a été envoyée aux préfets après la réunion du CIDOL.

Depuis, un certain nombre de choses se sont passées, notamment en ce qui concerne le logement. Le Président de la République a donné des ordres au début du mois d'octobre afin que la libération des terrains se fasse de manière plus active. Cela va être mis en place prochainement.

J'émet donc un avis défavorable sur votre amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** La circulaire à laquelle vous faites référence, madame la ministre, est potentiellement intéressante, mais dans les faits inopérante.

Certes, l'État peut vendre un terrain avec une décote de 30 % ou 35 %, mais cela gomme à peine une ou deux années d'augmentation du prix du foncier dans notre pays. Cela signifie qu'il n'y a pas d'effort fait par l'État.

Nous proposons que le prix du mètre carré des terrains soit fixé par rapport au prix d'équilibre foncier pour la construction de logements sociaux. Le prix du foncier dont l'État est propriétaire serait ainsi dicté par le prix de sortie du logement social. Cette logique est assez claire. Je suis peiné qu'elle ne soit pas partagée par les promoteurs du logement social dans notre pays.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 422 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 446 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

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

« Art L. ... – Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque nouveau logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est compté pour un logement, à l'exception des logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration pour lesquels deux logements sont comptabilisés. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement vise à rendre concrète une demande bien ancienne : donner une prime à la construction de logements véritablement sociaux.

Nous proposons que pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, chaque nouveau logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 soit compté pour un logement, à l'exception des logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration, pour lesquels deux logements seraient comptabilisés.

Cette proposition figure également dans le rapport Pinte, qui, décidément, fourmille de bonnes idées, hélas ! peu suivies.

Les besoins en logements locatifs très sociaux ne cessent de croître. C'est une évidence.

L'amendement n° 446 rectifié vise à encourager les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à participer à l'effort de construction de logements locatifs très sociaux. Ce sont souvent les logements les plus difficiles à faire sortir de terre et pour lesquels l'équilibre des opérations de construction est le moins facile à trouver. Il serait normal d'encourager leur construction en permettant qu'ils comptent double.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Jurisprudence article 55 : avis défavorable.

**M. Jean Desessard.** Pas de réponse argumentée, monsieur le rapporteur ?

**M. le président.** Monsieur Desessard, je vous en prie.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur Desessard, votre amendement est très intéressant. *(Exclamations sur les travées du groupe socialiste.)* Cela étant dit, pour en discuter, je préfère attendre la lecture à l'Assemblée nationale. Je vous demande donc de bien vouloir le retirer. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Je n'ai pas vraiment compris ce que voulait dire M. le rapporteur. Comme il a été très expéditif, j'ai cru comprendre qu'il avait du mal à avancer des arguments contre mon amendement et qu'il était donc plutôt pour. *(Sourires.)*

**M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement.** Oh ! Arrêtez, c'est insupportable !

**M. Jean Desessard.** Il m'a semblé qu'il n'était pas hostile à la disposition que je propose si elle n'intervenait pas dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU. Quant à Mme la ministre, elle trouve l'amendement très intéressant.

Madame la ministre, pour que cet amendement soit repris à l'Assemblée nationale, il faut donc l'adopter maintenant. *(Mme la ministre sourit.)* En effet, si je le retirais ou s'il n'était pas adopté, il ne pourrait pas être examiné par les députés.

Bref, ai-je cru comprendre, Mme la ministre a émis un avis positif...

**Mme Christine Boutin, ministre.** Non, j'ai émis un avis défavorable !

**M. Jean Desessard.** ... et M. le rapporteur un avis expéditif. *(Rires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.)*

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Desessard, j'ai déjà fait part de ma position sur ce sujet à l'occasion des discussions au Sénat des quatre dernières lois.

En outre, je suis opposé au fait que vous proposiez la diminution de logements sociaux. En effet, comptabiliser deux logements pour un PLAI signifie diminuer les obligations des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Or je ne le souhaite pas ! *(M. Jean Desessard s'exclame.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 446 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 451 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

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



1° Dans le deuxième alinéa, les mots : « fixé à 20 % du » sont remplacés par les mots : « égal au ».

2° Dans le troisième alinéa, la somme : « 3 811,23 euros » est remplacée par la somme : « 3 000 euros ».

II. – L'article L. 302-9-1 du même code 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. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement vise simplement à multiplier par cinq le prélèvement effectué par logement social manquant dans les communes soumises à l'obligation des 20 %. Une telle hausse serait de nature à inciter les communes qui ne jouent pas le jeu de la mixité sociale à participer à l'effort national de construction de logements locatifs sociaux et serait neutre pour les communes qui respectent l'esprit de l'article 55.

Par ailleurs, la DGF, la dotation globale de fonctionnement, des communes récalcitrantes serait amputée d'une somme équivalant à la pénalité.

En fait, telle qu'elle a été remaniée depuis son adoption, la loi SRU est devenue une loi à statut très spécial : c'est une loi que les maires ont le droit de ne pas respecter. Elle comporte en effet des dispositions permettant son propre contournement ! Non seulement la pénalité infligée aux communes hors la loi est très peu dissuasive – c'est la raison pour laquelle nous proposons de la multiplier par cinq –, mais, en plus, le prélèvement peut être compensé par l'intercommunalité...

**M. Philippe Dallier**, *rapporteur pour avis de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation*. Il n'y a qu'à l'interdire !

**M. Daniel Raoul.** ... par la voie des reversements internes entre l'EPCI et les communes. En d'autres termes, la punition est indolore.

Nous proposons donc de rendre la punition plus douloureuse, en la multipliant par dix,...

**M. Roger Karoutchi**, *secrétaire d'État*. Par cent, par mille ! (*Sourires.*)

**M. Daniel Raoul.** ... d'abord en multipliant par cinq le prélèvement, ensuite en diminuant la DGF des communes concernées à due concurrence du montant du prélèvement effectué au titre de l'année précédente.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Daniel Raoul.** Je ne me fais aucune illusion !

**M. Dominique Braye**, *rapporteur*. Jurisprudence article 55 : avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin**, *ministre*. Avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 451 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 442 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

Après l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Les communes visées par l'article L. 302-9-1 sont tenues de consacrer la réalisation de 50 % de logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5, dont un tiers de logements mentionnés au II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation et adapté aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, dans tout nouveau programme de construction d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. »

La parole est à Mme Bariza Khiari.

**Mme Bariza Khiari.** L'objet de cet amendement est proche de celui de l'amendement n° 452 rectifié.

Pour faire face au déficit de logements locatifs sociaux et atteindre l'objectif de 20 %, la loi ne doit plus se contenter de sanctionner financièrement le manquement à l'obligation de mixité. Elle doit proposer une palette d'instruments permettant de contraindre les communes qui refusent de restaurer la mixité sociale.

Cet amendement va dans ce sens. Il tend à obliger ces communes, lorsqu'elles font l'objet d'un constat de carence, à réserver dans tout nouveau programme immobilier 50 % des logements à l'habitat social.

Cette disposition permettrait à ces communes de se mettre progressivement en ordre de marche et les obligerait à s'engager dans un véritable programme de construction de logements sociaux.

Par ailleurs, cet amendement prévoit que, dans ce pourcentage, un tiers des logements construits soient des logements PLAI adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières.

Comme nous avons eu l'occasion de le dire à plusieurs reprises, dans les communes qui ne jouent pas le jeu ou, plus exactement, qui ne respectent pas la loi, il ne suffit plus que le maire ait la faculté de décider ou non de construire des logements sociaux, il faut que cela soit une obligation.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye**, *rapporteur*. Jurisprudence article 55 : avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin**, *ministre*. Avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 442 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 453 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali,

MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

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

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet conclut une convention avec un ou plusieurs organismes en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8. Conformément à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8, les communes en constat de carence doivent réaliser au moins 50 % de logements sociaux, dont un tiers de prêt locatif aidé d'intégration, dans l'ensemble des programmes de construction de l'année, excepté dans les quartiers ayant déjà atteints 40 % de logements sociaux. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Nous proposons de renforcer le pouvoir du préfet dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence. Notre proposition n'est pas redondante avec le droit de préemption urbain adopté dans la nuit de vendredi à samedi, qui constitue une avancée dont nous nous réjouissons, d'autant plus que cette idée était initialement la nôtre.

L'idée du droit de préemption prioritaire pour le préfet dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence a en effet été soumise pour la première fois au Parlement dans l'article 29 de la proposition de loi visant à donner un logement adapté à chacun et abordable à tous,...

**Mme Christine Boutin, ministre.** Nous avons voté cette disposition dans la nuit de vendredi à samedi !

**M. Daniel Raoul.** ... examinée le 1<sup>er</sup> avril dernier à l'Assemblée nationale dans le cadre d'une « niche » parlementaire. Ce jour-là, vous aviez eu du mal à justifier votre opposition au texte proposé par le groupe socialiste, dans lequel Etienne Pinte et vous-même puisiez finalement aujourd'hui vos bonnes idées !

Cette nouvelle proposition est tout à fait complémentaire de celle que nous avons adoptée dans la nuit de vendredi à samedi.

Mieux, elle dissiperait les craintes de notre collègue Philippe Dallier, qui avait soulevé la question intéressante du financement du droit de préemption du préfet.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement a repris cette idée. Il n'y a pas de problème !

**M. Daniel Raoul.** M. le rapporteur pour avis craignait effectivement que le préfet n'ait à acheter les terrains ainsi préemptés. Je lui rappelle que le code de la construction et de l'habitation prévoit bien que la dépense est imputée *in fine* à la commune en faute. En effet, aux termes du dernier alinéa de l'article L. 302-9-1 dudit code, la commune en faute « contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention ».

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Cela ne suffit pas à payer les terrains !

**M. Daniel Raoul.** Nous proposons ainsi de rédiger autrement les obligations des communes en constat de carence et les pouvoirs du préfet dans ces communes.

Dès lors qu'il aurait constaté la carence, le préfet pourrait conclure une convention avec un ou plusieurs organismes en vue de la construction ou de l'acquisition des logements sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Les 291 communes concernées devraient réaliser au moins 50 % de logements sociaux, dont un tiers de prêts locatifs aidés d'intégration, dans l'ensemble des programmes de construction de l'année, excepté dans les quartiers comptant déjà 40 % de logements sociaux.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Jurisprudence article 55 : avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Avis défavorable, d'autant plus que, comme vous le savez, dans la nuit de vendredi à samedi, vous avez voté à l'unanimité le droit de préemption du préfet. Il s'agit déjà d'une avancée importante, que, personnellement, je souhaitais. Monsieur Raoul, il vaudrait mieux retirer votre amendement.

**M. le président.** Qu'advient-il de votre amendement, monsieur Raoul ?

**M. Daniel Raoul.** Moi aussi, je considère que cette disposition constitue une avancée. La nuit au cours de laquelle elle a été votée fut agréable ! Retrait quand même. (*Sourires.*)

**M. le président.** L'amendement n° 453 rectifié est retiré.

L'amendement n° 448 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

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

« 4° Pour les communes compétentes en matière de politique du logement, une dotation de logement social destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sont exclues du bénéfice de cette dotation les communes ne rentrant pas dans le champ du premier alinéa de cet article. »

II. – Les conditions de répartition de la dotation instituée au 4° de l'article L. 2334-7 code général des collectivités territoriales sont définies dans la prochaine loi de finances.

III. – Le cinquième alinéa (a) du I de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Un coefficient de pondération est affecté à cette dotation afin de tenir compte de l'effort réalisé par l'établissement en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette dispo-

sition s'applique aux seuls établissements compétents en matière de politique du logement. »

IV Les modalités d'application du III sont définies dans la prochaine loi de finances.

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

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Madame la ministre, nous sortons quelques instants du débat passionnant qui s'est ouvert sur l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Cet amendement pose, en effet, le principe de la création d'une part supplémentaire au sein de la dotation forfaitaire des communes compétentes en matière de politique du logement.

Cette dotation « logement social » est destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux dont on sait qu'aucun ne verrait aujourd'hui le jour dans notre pays si les communes, les intercommunalités, les départements et les régions n'investissaient pas lourdement.

La compétence « politique du logement » étant exercée désormais principalement par les établissements publics de coopération intercommunale, cet amendement prévoit également d'appliquer un coefficient de pondération à la dotation de base de ces établissements afin de tenir compte de leurs propres efforts en faveur de la construction locative sociale.

Cet amendement, je vous le concède, va dans une direction opposée à celle qu'indiquent les récentes décisions prises notamment sur la dotation de solidarité urbaine, ou DSU.

Mais, franchement, je m'adresse à vous, madame la ministre, qui êtes aussi en charge de la politique de la ville – je ne l'oublie pas, car on vous présente trop comme la ministre du logement en négligeant souvent le deuxième volet, tout aussi important, de vos compétences – est-il raisonnable de supprimer le critère « logement social » du calcul de la DSU ?

Alors que vous parlez d'un gouvernement « mobilisé », force nous est de constater, dans les faits, le renoncement de l'État à une politique ambitieuse de la ville et du logement. En effet, les crédits budgétaires prévus pour 2009 – vous le savez et nous le répéterons – diminueront de 7 % pour atteindre quelque 7,6 milliards d'euros et continueront à baisser les années suivantes. Des communes parmi les plus défavorisées seront exclues du bénéfice de la DSU,...

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Pas parmi les plus défavorisées !

**M. Thierry Repentin.** ... si celle-ci est fixée au montant qui est annoncé, et ce tant en région parisienne – Clichy, Cachan, Créteil, etc. – qu'en province, notamment à Limoges ou dans la ville dont je suis moi-même l'élu.

La suppression du critère logement social dans la répartition de la DSU constitue, selon nous, une injustice pour les communes qui consentent de nombreux efforts de construction de logements sociaux car elles seront largement sollicitées pour la mise en œuvre de la loi que j'appelle « la loi molle » et du droit au logement opposable.

En vous proposant d'y remédier, nous vous donnons l'occasion, madame la ministre, de nous montrer que vous souhaitez réellement aider les maires bâtisseurs.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ce sujet relevant de loi de finances, la commission, par souci de cohérence, émet un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Outre que cet amendement pourrait être considéré comme un cavalier, j'ajoute que la DGF est une dotation globale et libre d'emploi. Dans ces conditions, elle ne doit être ni un instrument d'incitation ponctuelle pour des politiques spécifiques ni un instrument de couverture de charges également particulières.

C'est la raison pour laquelle j'émet un avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 448 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 450 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

I. – Après le sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le rapport visé au 2° est obligatoire dans le calcul de l'indice synthétique de ressources et de charges. »

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

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

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

2° Après le septième alinéa (b), il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

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

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement, comme le précédent, a pour objet de réaffirmer l'importance du critère « nombre de logements sociaux » dans le calcul de l'indice synthétique de ressources et de charges permettant la répartition de la dotation de solidarité urbaine.

En effet, la suppression du critère logement social, telle qu'elle est envisagée par le Gouvernement dans le projet de loi de finances pour 2009, est un coup porté de manière indirecte à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Cette suppression constituerait une injustice flagrante pour les communes qui ont fait de nombreux efforts de construction de logement social et qui seront donc largement sollicitées pour la mise en œuvre du droit au logement opposable.

Nous proposons de préciser dans l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales que le rapport entre la proportion de logements sociaux dans le total des logements de la commune et la proportion de logements sociaux dans le total des logements des communes de 10 000 habitants est une variable obligatoire pour le calcul de la DSU.

Le II de cet amendement précise que le nombre de logements locatifs sociaux des communes membres de l'EPCI doit être obligatoirement pris en compte dans les critères prioritaires de versement de la dotation de solidarité communautaire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'étais un peu embarrassé faute de savoir si je devais invoquer la jurisprudence de l'article 55 – auquel mon collègue se réfère – ou si je devais indiquer que le sujet relève de la loi de finances. Après réflexion, je choisirai d'invoquer le second argument.

Quoi qu'il en soit, avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je ne crois pas que ce soit le moment de discuter de la DSU. Le débat parlementaire offre d'autres temps pour cela.

Aussi, je demande le retrait de l'amendement. À défaut, l'avis serait défavorable.

**M. le président.** Monsieur Daniel Raoul, maintenez-vous l'amendement ?

**M. Daniel Raoul.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 450 rectifié est retiré.

L'amendement n° 447 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

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

I. – L'article 1389 du code général des impôts est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Le dégrèvement prévu au premier alinéa du I s'applique également aux logements à usage locatif financés par des prêts de l'État (prêts locatif à usage social – décret n° 99-794 du 14 septembre 1999 – et par des prêts locatifs aidés d'intégration – article R. 331-1 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation) et gérés ou loués par des organismes agréés en vue de les louer ou de les sous-louer aux personnes visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

II. – 1. – Les pertes de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

2. – Les pertes de recettes résultant pour l'État du 1 ci-dessus sont compensées 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 Bariza Khiari.

**Mme Bariza Khiari.** Cet amendement prévoit que le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties qui s'applique à certains logements sociaux soit également applicable, dans les mêmes termes, aux logements à usage locatif sociaux loués par des organismes agréés en vue de les louer ou de les sous-louer aux personnes visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Il s'agit de soutenir l'intermédiation locative, que vous souhaitez encourager, madame la ministre, et qui fait l'objet de l'article 26 du présent projet de loi.

Nous proposons donc de modifier en ce sens l'article 1389 du code général des impôts.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est un sujet relatif à la loi de finances : avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Je veux, par courtoisie, apporter une précision à Mme Khiari. S'agissant des organismes d'HLM, le dégrèvement est essentiellement limité aux cas de vacance liés à un projet de démolition.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 447 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 444 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après 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.** Cet amendement vise à interdire le reversement d'une partie du prélèvement effectué sur les ressources des communes au titre de l'article 55 de la loi SRU dans le cadre de l'attribution de compensation prévue à l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts. En effet, cette disposition, qui ne trouve à s'appliquer qu'aux communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, réduit significativement l'efficacité du dispositif de solidarité.

Cet amendement poursuit les mêmes objectifs que l'amendement n° 451 rectifié que j'ai défendu tout à l'heure.

Nous voulons que soit mis fin à cette faculté donnée aux collectivités de compenser le prélèvement par l'intercommunalité grâce à des reversements internes entre EPCI et communes. Nous proposons purement et simplement de supprimer cette disposition.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ce problème a été longuement abordé lors de l'examen la loi portant engagement national pour le logement, dite « loi ENL », dont j'étais le rapporteur. Nous y avons alors apporté une réponse.

Il pouvait, certes, paraître tout à fait anormal que ces pénalités soient reversées aux communes. Mais, aux yeux du rapporteur – qui ne fait pas de démagogie, qui est pragmatique, vous l'avez dit vous-même et je en vous remercie –, ce qui importe, c'est que les sommes en question soient destinées à la construction de logements sociaux. C'est pourquoi l'article 22 de la loi ENL prévoit que ces sommes sont reversées aux communes, mais exclusivement pour la mise en œuvre de logements sociaux.

L'essentiel est que l'on construise encore et encore, en particulier des logements sociaux ! La commission émet un avis défavorable sur cet amendement puisque les communes en question auraient moins d'argent pour construire du logement social, ce qui serait tout à fait préjudiciable à notre objectif.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement émet un avis défavorable, pour les mêmes raisons que la commission.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** La réponse faite par M. le rapporteur ne me paraît pas suffisante. Il faudra sans doute y revenir. Nous ne parlons ici que des communes qui ne satisfont pas à leurs obligations. Or celles qui se conforment à l'esprit de la loi, en respectent les engagements en proposant plus de 20 % de logements sociaux subissent pratiquement une double peine. Dans le même temps, on fait un cadeau aux communes qui ne respectent pas la solidarité !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 444 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Articles additionnels avant l'article 10

**M. le président.** L'amendement n° 463 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard, et ainsi libellé :

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les communes ne disposant pas de plan d'occupation des sols et où s'applique le règlement national d'urbanisme, le permis de construire est de droit accordé à la personne qui en fait la demande dès lors que celle-ci a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal et que dans les deux mois suivant la notification et durant lesquels celle-ci aura été affichée en mairie, aucun recours dûment motivé n'aura été déposé. Les règles applicables en matière de délai de réponse sont celles en vigueur en matière de gestion des permis de construire.

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

**Mme Catherine Procaccia.** Si vous me le permettez, monsieur le président, je défendrai en même temps les amendements n° 463 rectifié *bis* et 464 rectifié *bis*, car ils concernent la question des permis de construire.

**M. le président.** J'appelle donc en discussion l'amendement n° 464 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mmes Henneron et Procaccia et M. Juilhard, est ainsi libellé :

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé,

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

Veuillez poursuivre, madame Procaccia.

**Mme Catherine Procaccia.** Les autres cosignataires de l'amendement n° 463 rectifié *bis*, tous élus de province, sont, comme moi, préoccupés par le fait que, dans bon nombre de communes, les demandes de permis de construire sont trop faibles pour que les communes les délivrent elles-mêmes. Or les services de l'État, chargés d'attribuer ces permis de construire, sont lents à traiter les dossiers. Il convient de prendre en compte ces situations pour faciliter la gestion des permis de construire dans ces petites communes.

Par l'amendement n° 464 rectifié *bis*, il s'agit, dans les communes où un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme a été approuvé, de permettre au conseil municipal de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols, cette majoration ne pouvant excéder 50 %.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En ce qui concerne l'amendement n° 463 rectifié *bis*, nous avons discuté longuement de ce problème avec Charles Revet, dont je salue la constance puisqu'il présente cette disposition lors de l'examen de chaque projet de loi.

Même dans les petites communes – et peut-être surtout dans les petites communes ! –, les permis de construire, aussi peu nombreux qu'ils soient, sont d'autant plus importants qu'ils respectent certaines règles et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine existant.

Nous encourageons plutôt les élus à mettre en place des documents d'urbanisme et une certaine planification de façon à encadrer. Ce n'est pas au conseil municipal, sur simple délibération, d'octroyer un permis de construire !

La loi en vigueur prévoit une possibilité de délivrer des permis de construire dans toute une série de cas pour les communes rurales, dont celles que vous évoquez, c'est-à-dire s'il y a une remise en question de la population susceptible de porter atteinte à l'intérêt de la commune. Il existe déjà trois ou quatre cas comme celui-là.

Madame Procaccia, il me semble que vous pourriez retirer cet amendement ; sinon, j'émettrai un avis défavorable.

Quant à l'amendement n° 464 rectifié *bis*, il est parfaitement satisfait puisque la disposition est reprise par le II de l'article 10 du projet de loi que nous examinons actuellement. Aussi, je vous demande, chère collègue, de bien vouloir le retirer. À défaut, la commission y sera défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 463 rectifié *bis* et 464 rectifié *bis* ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission sur ces deux amendements.

Concernant l'amendement n° 463 rectifié *bis*, je ne vois pas comment nous pourrions être favorables à une disposition qui supprime toute instruction des demandes de permis de construire ! Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, à moins qu'il ne soit retiré.

L'amendement n° 464 rectifié *bis* sera satisfait à l'article 10. Aussi, le Gouvernement demande son retrait ; sinon, il y sera défavorable.

**M. le président.** Madame Procaccia, maintenez-vous ces amendements ?

**Mme Catherine Procaccia.** Je les retire, monsieur le président.

**M. le président.** Les amendements n°s 463 rectifié *bis* et 464 rectifié *bis* sont retirés.

L'amendement n° 466 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard, est ainsi libellé :

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

**Mme Catherine Procaccia.** Je précise que, ne maîtrisant pas complètement ces dossiers propres aux communes rurales, je suis sans doute plus aisée à convaincre que ne l'auraient été Charles Revet et les autres cosignataires de cette série d'amendements... (*Sourires.*)

En tout état de cause, M. le rapporteur m'ayant tout à l'heure indiqué qu'avaient déjà été adoptées, dans la nuit de vendredi, des dispositions plus larges que celles qui concernent les cours-masures n'abritant plus le siège d'une exploitation agricole et qui sont proposées à l'amendement n° 466 rectifié, je retire ce dernier puisqu'il est satisfait.

**M. le président.** L'amendement n° 466 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 465 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard, est ainsi libellé :

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

**Mme Catherine Procaccia.** Cet amendement vise les régions de France, en particulier à proximité de zones très urbanisées, où la demande est forte et où les surfaces constructibles deviennent plus rares et plus chères.

Il a pour objet d'élargir la possibilité pour les collectivités de recourir à la procédure de révision simplifiée.

L'amendement n° 461 rectifié *bis*, qui porte, lui, sur les travaux de voirie et d'assainissement à réaliser dans ces zones, en découle.

**M. le président.** L'amendement n° 461 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard, est en effet ainsi libellé :

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

« Dès lors que les extensions des zones constructibles envisagées par la commune ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme dont s'est dotée la commune à l'origine, la commune peut y procéder, dans le cadre d'une révision simplifiée, quel que soit le classement des parcelles concernées dans le document d'urbanisme existant. Les travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à la viabilisation des terrains concernés sont à la charge du ou des propriétaires concernés. »

Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 465 rectifié *bis* et 461 rectifié *bis* ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Là encore, je dois rendre un hommage à la constance, si ce n'est à l'opiniâtreté, de Charles Revet, car il a présenté des amendements identiques à chaque occasion et notamment dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement.

**Mme Catherine Procaccia.** Je lui transmettrai cet hommage !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Sur le fond, ces amendements sont satisfaits par l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, puisque celui-ci prévoit très exactement que les dispositions relatives à la révision simplifiée « sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles », à condition, bien sûr, comme l'avait précisé Dominique Perben dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement, que le projet d'extension « ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de risques de nuisance ».

Je demande donc le retrait de ces deux amendements.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Même avis !

**M. le président.** Madame Procaccia, les amendements n°s 465 rectifié *bis* et 461 rectifié *bis* sont-ils maintenus ?

**Mme Catherine Procaccia.** Non, je les retire, monsieur le président.

**M. le président.** Les amendements n°s 465 rectifié *bis* et 461 rectifié *bis* sont retirés.

#### Article 10

I. – L'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme est complété par les deux alinéas suivants :

« À l'échéance d'un délai de six mois suivant la publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour une durée de trois ans, dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme

ou un plan d'occupation des sols, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées, afin de permettre exclusivement l'agrandissement de logements. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. Elles ne sont pas non plus applicables dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnés à l'article L. 147-3 et dans les zones mentionnées au 1° et 2° du II de l'article 562-1 du code de l'environnement. »

II. – L'article L. 127-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au taux des logements locatifs sociaux du programme de construction, ce taux étant égal au rapport entre le nombre des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation de l'opération et le nombre total des logements de l'opération.

« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

III. – L'article L. 127-2 du même code est supprimé.

IV. – Après l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il est créé un article L. 123-1-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-1-4. – L'application des dispositions relatives au dépassement et à la majoration du coefficient d'occupation des sols de l'un des articles L. 123-1-1, L. 127-1 et L. 128-1 est exclusive de l'application des dispositions prévues aux deux autres articles. »

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 376, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagache, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Supprimer le I de cet article.

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Pour ne rien vous cacher, madame la ministre, la lecture de l'article 10 a beaucoup surpris les élus locaux que nous sommes : au regard du droit de

l'urbanisme, il apparaît comme une incongruité ou, pour reprendre un adjectif présidentiel, comme quelque peu « abracadabrantesque ».

Si cet article était voté en l'état, il permettrait en effet à tout propriétaire d'un logement ou d'un immeuble de s'affranchir des dispositions d'urbanisme dans les PLU pendant les deux ans suivant la parution de la loi que nous examinons aujourd'hui !

Le I ouvre ainsi aux propriétaires la possibilité d'agrandir leurs logements dans la limite de 20 % de plus que les limites fixées par le PLU, ce qui revient à leur permettre de faire fi des règles d'urbanisme en matière tant de gabarit que de hauteur, d'emprise au sol et de coefficient d'occupation au sol, tous points clairement évoqués dans le texte.

Je vous laisse le soin d'imaginer, madame la ministre, les difficultés auxquelles seront de ce fait confrontés les maires, notamment ceux qui ont introduit dans leurs documents d'urbanisme des dispositions pour laisser, à l'issue de leur mandat, des communes à l'urbanisme harmonieux.

Cette dérogation aux règlements locaux d'urbanisme serait ouverte pendant trois ans.

Les communes pourront délibérer pour exclure certaines zones de cette disposition, apparemment automatique, au seul motif de la protection du patrimoine, notamment, si j'ai bonne mémoire, quand existera une ZPPAUP, ou zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Ce texte concerne tous les propriétaires.

Les propriétaires de maisons individuelles pourront, par exemple, ajouter une pièce à leur logement ou rehausser leur maison, ce qui ne résoudra pas le manque quantitatif de logements.

Les propriétaires d'immeubles, eux, pourront éventuellement rajouter un étage à leurs constructions : 20 % de cinq étages, cela fait bien un étage ! C'est peut-être le retour de la fameuse idée de l'étage supplémentaire évoquée au lendemain du congrès HLM de septembre 2007...

Cette proposition, madame la ministre, pourrait en outre poser divers problèmes.

Comment gérer les insatisfaits parmi ceux qui se seront récemment vu opposer un refus récent de permis de construire du fait du COS ?

En cas de conflits potentiels de voisinage, qui sera en première ligne si ce n'est le maire ?

L'article 10 récuse les principes de la décentralisation et je ne suis pas même certain qu'il soit très constitutionnel. En tout état de cause, si cet article était rédigé de la sorte, le Conseil constitutionnel aurait à vérifier que l'article 72 de la Constitution, qui garantit la libre administration des collectivités locales, n'est pas enfreint.

**M. le président.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 71 rectifié est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 592 rectifié est présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet, Juilhard et Saugey.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit le I de cet article :  
I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 123-1-1 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

« Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

« Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code. » ;

2° Dans la deuxième phrase de l'article L. 123-12-1, après les mots : « sur l'opportunité » sont insérés les mots : « d'une application des deux derniers alinéas de l'article L. 123-1-1 et ».

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 71 rectifié.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'article 10 vise à majorer automatiquement les règles de construction dans toutes les communes dotées d'un PLU, sauf délibération contraire de la commune dans les six mois suivant la promulgation de la loi.

Même si la commission souscrit à l'objectif de cet article, elle estime, avec Mme Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales, que cette disposition entraînerait en contradiction avec l'incitation faite aux communes de se doter de documents d'urbanisme – documents auxquels, madame la ministre, elles consacrent beaucoup de temps – pour déterminer les meilleures règles d'aménagement du tissu urbain, en leur permettant de s'en exonérer quelles que soient les spécificités des territoires.

C'est pourquoi l'amendement tend à inverser la procédure en prévoyant que les communes pourront, si elles le souhaitent, majorer dans certains secteurs les règles de construction par une délibération, et, pour en avoir discuté avec vous, madame la ministre, je vous sais déjà convaincue par la nécessité de cette modification.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Absolument !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement prévoit aussi que le débat triennal sur les résultats du PLU en matière de politique du logement, qui avait été institué par la loi ENL, devra porter également sur l'opportunité d'appliquer des majorations aux règles de construction. Ainsi, même si une commune ne vote pas de majorations, elle devra de toute façon se saisir de cette question au moment du débat triennal sur le PLU.

**M. le président.** L'amendement n° 592 rectifié n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 376 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Sur le fond, la commission partage les soucis des auteurs de cet amendement, puisqu'elle présente un amendement qui répond à ces mêmes soucis, sans aller toutefois jusqu'à demander la suppression de cet outil supplémentaire mis à la disposition des communes qui voudront s'en saisir.

Dans ces conditions, il me semble, monsieur Repentin, que vos préoccupations sont prises en compte et, pour ne pas avoir à émettre un avis défavorable, je demande donc le retrait de votre amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 376 et 71 rectifié ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur Repentin, je ne sais si elle est ou non « abracadabrantesque »,...

**M. Thierry Repentin.** Le mot n'est pas de moi ! (*Sourires.*)

**Mme Christine Boutin, ministre.** ... mais je puis vous dire que cette idée répond à une préoccupation importante, qui s'exprime d'ailleurs sur toutes les travées de cet hémicycle.

Je veux parler du problème du foncier, auquel toutes les communes sont confrontées, alors qu'on leur demande encore et toujours de construire, d'où cette idée simple de permettre l'agrandissement des logements existants et, monsieur Repentin, je ne peux pas imaginer que ne soyez pas vous-même partisan de cette proposition.

Cela étant dit, M. le rapporteur présente une proposition tout à fait intéressante, qui complète le texte en permettant de redonner la main aux élus locaux, comme je l'ai souhaité, en les laissant libres de saisir ou pas de cette possibilité.

Alors que l'Assemblée nationale vient de discuter du Grenelle de l'environnement et de la nécessité de ne pas utiliser trop d'espace, on ne peut pas dire que l'agrandissement des logements existants soit une idée abracadabrantesque : elle ne l'est pas du tout. Aujourd'hui, il faut essayer d'être créatif, inventif ; nous devons être des hommes et des femmes de progrès, et aller de l'avant est l'objectif de cette proposition.

Aussi, monsieur Repentin, si vous ne retiriez pas votre amendement au bénéfice de celui de M. le rapporteur, auquel je suis favorable, je serais obligé de vous opposer un avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Nous nous étions, me semble-t-il, compris : je le répète, je souhaiterais que l'on n'utilise pas dans la suite de la discussion sur les objectifs qui sont ici poursuivis le terme « densifier », lui préférant l'expression : « optimiser le foncier ».

**Mme Christine Boutin, ministre.** C'est juste !

**M. Daniel Raoul.** Pour le reste, je laisse M. Repentin maître de l'amendement dont il est le premier signataire...

**M. le président.** Monsieur Repentin, l'amendement n° 376 est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** Madame la ministre, ce que nous rejetons, c'est le support, la façon de faire : prévoir que, pendant trois ans, les propriétaires pourront modifier les logements sans avoir à respecter des règles d'urbanisme qu'ils devraient respecter puisque, avant tout, ils habitent sur les territoires des communes ne nous semble pas acceptable.



Savez-vous, madame la ministre, que des bâtiments ont été en partie démolis sur décisions des tribunaux administratifs prononcées à la suite de recours liés au fait que les pétitionnaires n'avaient pas respecté le nombre de mètres carrés qu'ils avaient eux-mêmes annoncé dans leur demande de permis de construire ?

Savez-vous qu'il y a des recours pendants devant les tribunaux administratifs à propos de ce type de difficulté ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** D'où l'intérêt de changer la loi !

**M. Thierry Repentin.** Quand la règle est dans les mains des élus, nous sommes moins inquiets que lorsqu'elle est dans les mains de l'État.

Appliquer, non pas bêtement, mais en tout cas uniformément une disposition de cette nature sans tenir compte du territoire, rural ou urbain, sur lequel elle va s'appliquer ne nous semblait pas judicieux. Toutefois, puisque nous avons presque la certitude que l'amendement de la commission, que, pour notre part, nous allons vraisemblablement voter,...

**Mme Christine Boutin, ministre.** Bien !

**M. Thierry Repentin.** ... va être adopté, je retire mon amendement.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Très bien !

**M. le président.** L'amendement n° 376 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 71 rectifié.

**Mme Odette Terrade.** Le groupe CRC s'abstient.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de sept amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 191, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Supprimer le II de cet article.

La parole est à Mme Odette Terrade.

**Mme Odette Terrade.** L'article 10 du projet de loi assouplit les règles de construction afin de favoriser la densité urbaine et permettrait d'apporter une réponse à la disponibilité du foncier.

Cette question est importante dans le contexte actuel de crise du logement. Nous sommes d'accord avec vous, madame la ministre, pour constater les carences dans l'offre de logements et notamment dans une offre de logements adaptés.

Cependant, il est malheureux de constater que la seule solution que vous proposiez pour répondre à cette question soit la majoration du coefficient d'occupation des sols !

Ce projet de loi, en recyclant ainsi de vieilles idées, autoriserait donc les villes à empiler les gens les uns sur les autres dans des logements souvent inadaptés.

Quand est-ce que sera proposée une politique de la ville et des constructions qui répondent au besoin des gens ? Tout se passe comme si les questions du logement social et de la mixité sociale ne pouvaient être réglées que par cette densification des constructions,...

**M. Daniel Raoul.** L'optimisation ! *(Sourires.)*

**Mme Odette Terrade.** ... qui s'accompagne, bien souvent, de leur isolement sur des territoires donnés.

Pour toutes ces raisons, nous demandons la suppression du II de l'article 10.

**M. le président.** L'amendement n° 146, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

Au début de la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme, après les mots :

conseil municipal

insérer les mots :

ou le conseil communautaire

L'amendement n° 146 n'est pas soutenu.

L'amendement n° 374 rectifié, présenté par MM. Raoul et Repentin, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Au début de la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme, après les mots :

conseil municipal

insérer les mots :

ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement se fonde sur mon expérience concernant l'élaboration du SCOT, le schéma de cohérence territoriale.

Dans mon intercommunalité dans laquelle, sur trente et une communes, nous avons défini seulement quatre PLU, qui sont intercommunaux et en fait adoptés par l'EPCI.

Cet amendement vise à préciser que les EPCI peuvent, eux aussi, quand ils définissent eux-mêmes les PLU définir les zones où le COS est majoré en cas de construction de logements sociaux.

En tout cas, même si les intercommunalités qui gèrent elles-mêmes les PLU sont rares, il serait dommage, à cause d'un oubli, de briser cette faculté.

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 147 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 373 rectifié est présenté par MM. Raoul et Repentin, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après les mots :

majoration du

rédigé comme suit la fin de la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme :

volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols et/ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

L'amendement n° 147 n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Odette Herviaux, pour présenter l'amendement n° 373 rectifié.

**Mme Odette Herviaux.** Il s'agit d'un amendement de cohérence. Les PLU ne définissent pas de COS pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser. Si l'on veut augmenter le volume constructible d'une parcelle, c'est l'ensemble des règles qui définissent sa constructibilité qui doivent pouvoir être modifiées.

C'est pourquoi nous vous proposons de prévoir aussi la majoration du volume constructible tel qu'il résulte du COS ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

**M. le président.** L'amendement n° 544, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme, insérer une phrase ainsi rédigée :

Le choix de ces secteurs tient compte des critères suivants : localisation urbaine et son contexte, proximité des transports, services et commerces pour des opérations générant des formes urbaines respectueuses de l'environnement et des générations futures.

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** La mesure qui consiste à permettre à certaines communes de délimiter les secteurs dans lesquels les programmes comprenant moins de 50 % de logements sociaux pourront bénéficier d'une majoration du COS allant jusqu'à 50 % va dans le bon sens. Elle favorise en effet l'optimisation foncière, en cohérence avec le Grenelle de l'environnement.

Néanmoins, cette mesure incitative ne va pas assez loin, selon nous. Afin de pouvoir, en particulier, accentuer la compacité urbaine, il paraît nécessaire que le choix lui-même de ces secteurs se fasse sur des critères de développement durable.

**M. le président.** L'amendement n° 72, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme :

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre cet amendement et pour donner l'avis de la commission sur les autres amendements.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement n° 72 est purement rédactionnel.

S'agissant de l'amendement n° 191, je m'étonne que nos collègues du groupe CRC demandent la suppression d'une disposition visant à favoriser la construction de logements sociaux, et ce pour deux raisons.

Premièrement, s'agissant de l'optimisation du terrain, il est impossible de construire des logements sans disposer de foncier ! Les logements hors-sol, ce n'est pas pour aujourd'hui, me semble-t-il ! (*Sourires.*)

Deuxièmement, lors du Grenelle de l'environnement, auquel j'ai moi-même assisté, nous étions unanimes, toutes sensibilités politiques confondues, pour dire qu'il fallait optimiser le foncier et arrêter de consommer du terrain pour tout et n'importe quoi. Je crois d'ailleurs me souvenir qu'Evelyne Didier m'accompagnait, ce qui explique peut-être qu'elle ait laissé sa collègue Odette Terrade présenter cet amendement !

Je constate qu'une fois de plus le parti communiste est bien en retard ! (*Protestations sur les travées du groupe CRC.*) Et je suis gentil !

En conséquence, la commission émet un avis défavorable à l'amendement n° 191.

En revanche, s'agissant de l'amendement n° 374 rectifié, qui prévoit que la majoration de COS pour réaliser du logement social peut être instituée non seulement par les communes, mais aussi par les EPCI compétents en matière d'urbanisme, la commission émet un avis favorable. Car même si cela tombe sous le sens lorsqu'une commune délègue ses compétences à un EPCI, il est préférable de faire figurer cette possibilité dans le code de l'urbanisme. Cela permettra ainsi, monsieur Raoul, d'éviter que certains qui ne veulent pas faire avancer les choses ne se livrent à des interprétations fallacieuses.

**M. Thierry Repentin.** Ils ne sont certainement pas dans cet hémicycle !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je ne fais que reprendre les termes de M. Raoul, qui nous a dit avoir connu des tracasseries au sein de son EPCI en raison d'interprétations fallacieuses de personnes qui ne voulaient pas faire avancer les choses. J'ai moi-même pu constater des problèmes de même nature.

En ce qui concerne l'amendement n° 373 rectifié, la précision prévue me paraît particulièrement utile, notamment pour les communes qui n'ont pas défini de COS.

On constate aussi, dans des communes qui ont déterminé un COS, l'effet inverse, à savoir que les règles d'urbanisme peuvent empêcher l'augmentation du COS d'avoir des effets concrets sur l'accroissement de la surface hors œuvre nette, la SHON. C'est donc un outil supplémentaire donné aux communes qui me paraît intéressant.

L'avis est donc favorable.

S'agissant de l'amendement n° 544, les précisions qu'il apporte apparaissent inutiles. Surtout, elles risquent d'être une source de contentieux pour les maires. Il est préférable de faire confiance aux élus locaux, qui sont les mieux à même de prendre en compte les spécificités de leur territoire.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Pour ce qui est de l'amendement n° 191, votre proposition me surprend, madame Terrade, car elle n'est vraiment pas favorable au logement

social. Par ailleurs, l'optimisation du foncier et du bâti est encadrée par les autres règles relatives au PLU. L'avis est donc défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 374 rectifié, le Gouvernement émet un avis favorable. J'espère que cela contribuera à embellir votre après-midi, monsieur Raoul. *(Sourires.)*

S'agissant de l'amendement n° 373 rectifié, je m'en remets à la sagesse du Sénat. Je comprends vos préoccupations, madame la sénatrice : de nombreux PLU ont supprimé des COS au profit de règles de gabarit définissant la hauteur et l'emprise au sol. Ce problème a d'ailleurs été soulevé dans le cadre du Grenelle de l'environnement. C'est précisément la raison pour laquelle le Gouvernement avait souhaité attendre les résultats de la réflexion menée dans le cadre de ce Grenelle.

Pour ce qui est de l'amendement n° 544, je partage les préoccupations exprimées par M. le rapporteur : si M. Raoul veut être tranquille s'agissant du tribunal administratif, il a intérêt à ce que cet amendement soit rejeté. En conséquence, le Gouvernement donne un avis défavorable.

Enfin, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 72, d'ordre rédactionnel.

**M. le président.** La parole est à Mme Odette Terrade, pour explication de vote sur l'amendement n° 191.

**Mme Odette Terrade.** Monsieur Braye, le parti communiste n'est pas nécessairement en retard quant à la densification foncière ! Au contraire, il a souvent été trop en avance sur les masses, ce qui n'est pas bon non plus !

Il ne suffit pas de densifier et d'optimiser le foncier pour faire du logement social. En effet, une bonne partie des communes qui éprouvent des difficultés à respecter la règle des 20 % de logements sociaux affichent déjà une densité urbaine significative.

Dans un précédent débat, j'avais déjà cité quelques exemples. Ainsi, à Neuilly-sur Seine, la densité est de 7 200 logements au kilomètre carré, avec moins de 3 % de logements HLM sur l'ensemble du parc. À l'inverse, Gennevilliers compte 1 350 logements au kilomètre carré, avec plus de 60 % de logements sociaux.

Vous voyez bien que les mesures de densification ou d'optimisation du foncier ne suffiront pas !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 191.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 374 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 373 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 544.

**M. Thierry Repentin.** Un avis défavorable a été émis sur cet amendement au motif que le dispositif proposé pourrait donner lieu à des contentieux. Je ne l'exclus pas !

Même si je reconnais que certains d'entre eux sont perfectibles, le groupe socialiste continuera néanmoins, madame la ministre, à défendre plusieurs amendements dont le point commun est de vouloir instiller un soupçon de développe-

ment durable dans le code de l'urbanisme, afin que celui-ci devienne plus « grenello-compatible », si je puis m'exprimer ainsi, qu'il ne l'est aujourd'hui.

Je voudrais également vous redire, madame la ministre, combien nous regrettons que l'urbanisme soit exclu du champ de vos compétences ; j'avais déjà eu l'occasion de le déplorer lorsque vous étiez venue présenter votre projet de loi devant la commission des affaires économiques. En effet, je ne vois pas comment on pourrait, dans notre pays, conduire une politique du logement sans maîtriser le premier pas du cheminement vers la construction que constituent la maîtrise du foncier et l'édictation du droit de l'urbanisme.

Cela étant, je retire cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 544 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 72.

**M. Daniel Raoul.** Le groupe socialiste vote pour.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 618, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Supprimer le III de cet article.

La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** Je me permettrai tout d'abord de saluer l'affabilité légendaire de notre rapporteur... Lorsque vous prétendez que le parti communiste ne serait pas en faveur du logement social, monsieur Braye, j'imagine qu'il s'agit d'un trait d'humour. Mais c'est un humour quelque peu décalé.

Quant au Grenelle de l'environnement, nous entendons effectivement veiller à l'emprise foncière. On constate en effet, notamment dans les zones rurales, une tendance à développer les maisons individuelles au détriment des terres agricoles, alors qu'on ferait mieux de travailler sur une densification de l'habitat dans les bourgs-centre.

En tout cas, tel n'était pas le sens de notre amendement.

L'amendement que je présente maintenant est un amendement de repli.

L'article 10 du projet de loi tend à modifier l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, afin de permettre que des programmes mixtes comportant une certaine proportion de logements locatifs sociaux puissent bénéficier de l'optimisation et de la densification foncière. Nous avons déjà exprimé des critiques à l'égard de cet article.

Cet amendement de repli entend maintenir cette possibilité prévue spécifiquement par l'actuel article L 127-1 du code de l'urbanisme pour le logement locatif social dont le coût de réalisation n'excède pas certains montants. Ainsi, cela faciliterait la réalisation de logements sociaux accessibles aux personnes modestes.

Comme il n'est pas toujours possible de réaliser un programme mixte, la suppression de cette disposition risquerait en effet de pénaliser les opérations de logement social par rapport aux opérations mixtes.

Enfin, je ne résiste pas au plaisir de vous lire une intervention que M. Braye, déjà rapporteur à l'époque, avait prononcée lors du débat sur le projet de loi portant engagement national en faveur du logement : « la concentration trop importante de logements sociaux a montré ses limites et nous en payons aujourd'hui les conséquences puisque nous sommes amenés à dépenser des sommes considérables pour réparer les erreurs du passé. Il n'est pas forcément utile de les réitérer. »

Vous le voyez, mes chers collègues, les choses ne sont pas aussi simples qu'on voudrait bien le dire !

**M. le président.** L'amendement n° 192, présenté par Mme Terrade, MM. Billout et Danglot, Mme Didier, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le III de cet article :

III. – L'article L. 127-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 127-2.* – En outre, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p.100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

« – d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre mer, la destination de logements locatifs bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'État ;

« – et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques.

« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

« La mise en œuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'État et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire. »

La parole est à Mme Odette Terrade.

**Mme Odette Terrade.** Cet amendement est défendu, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame la sénatrice, vos propos font insulte aux élus locaux ! Nous sommes tous conscients des erreurs commises dans les années soixante-dix et je ne connais pas un élu sur le territoire qui serait prêt à les réitérer !

Je me permets de vous préciser que, dans les zones urbaines sensibles, la densité est souvent très inférieure à celle des centres-villes.

Par ailleurs, il me paraît indispensable de donner aux élus la possibilité de revoir l'urbanisme des territoires dont ils ont la charge.

Je prendrai l'exemple de la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines, que je connais bien. Depuis six ans, 90 % des logements construits sur le territoire de la commu-

nauté l'ont été en renouvellement urbain, sans consommation de foncier. Nous avons donc besoin de ce genre de règles, madame la sénatrice ! Je vous invite d'ailleurs à venir voir combien la ville de Mantes-la-Jolie est devenue attractive et rayonnante : elle est totalement différente de ce qu'elle était auparavant !

De grâce, madame Didier, ne jetez pas le bébé avec l'eau du bain ; nous avons besoin d'outils tels que celui-là ! Faites confiance aux élus pour les utiliser avec parcimonie et à bon escient ! Croyez bien qu'ils ont été instruits par les contre-exemples des années soixante-dix.

La commission émet donc un avis défavorable sur votre amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Avis défavorable sur ces deux amendements.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 618.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 192.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 73, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le IV de cet article :

IV. – Après l'article L. 128-2 du même code, il est inséré un article L. 128-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 128-3.* – L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 %. »

L'amendement n° 74, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

V. – Les délibérations prises sur le fondement de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à celle du présent article restent applicables.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** S'agissant de l'amendement n° 73, les communes peuvent, à l'heure actuelle, majorer leur COS de 20 % pour favoriser les constructions à haute performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le IV de l'article 10 interdit aux communes d'utiliser simultanément cette disposition et celle qui permet d'accorder des majorations correspondant à la part de logements sociaux d'un programme.

En conséquence, cette mesure interdit aux communes de différencier entre du logement social « vertueux » sur le plan énergétique et du logement social sinon énergivore, à tout le moins banal. En outre, elle favorise la rénovation énergétique des logements privés au détriment de celle des logements sociaux.

Cela n'apparaît pas très opportun au moment où le Grenelle de l'environnement fixe des objectifs très ambitieux en matière de rénovation énergétique des logements sociaux.

C'est pourquoi cet amendement vise à permettre à une commune d'utiliser les deux majorations, tout en lui imposant de demeurer en deçà du plafond de 50 % défini à l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

Comme vous le savez, mes chers collègues, la réalisation de 50 % de logements sociaux permet de majorer le COS de 50 %. Désormais, cette possibilité existera dans le cas où seulement 30 % de logements sociaux sont réalisés, à la condition que ceux-ci soient des logements haute qualité environnementale ou qu'ils présentent des caractéristiques positives en termes énergétiques. Mais en cas de réalisation de 50 % de logements sociaux satisfaisants sur le plan énergétique, il ne sera pas possible de porter le coefficient à 70 % ; nous conservons le plafond de 50 %.

L'amendement n° 74, quant à lui, vise à s'assurer que les communes qui ont recouru à l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure ne seront pas pénalisées. C'est pourquoi il y est précisé que les délibérations restent valables afin d'assurer la transition pour les communes qui se sont déjà saisies de cette disposition.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement émet un avis favorable sur ces deux amendements de bon sens.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 73.

**M. Thierry Repentin.** Madame la ministre, bien que j'aie retiré avant la séance l'amendement n° 610, je souhaiterais néanmoins que vos services puissent examiner, au regard des travaux du Grenelle de l'environnement, la pertinence du dispositif qui y était proposé.

L'article L. 128-1 du code de l'urbanisme permet actuellement au conseil municipal de majorer le COS de 20 % pour favoriser la performance énergétique ou les équipements de production d'énergie renouvelable. En fait, cet amendement d'appel visait à favoriser l'application de cette disposition en précisant que le dépassement peut également concerner les règles de hauteur, d'emprise au sol ou de gabarit dans la mesure où leur application peut, dans certains cas, en créant une sorte de conflit, rendre inopérante une majoration du COS. Auquel cas, on ne favorise pas la construction de logements compatibles avec l'esprit du Grenelle de l'environnement.

Nous voterons les amendements n°s 73 et 74. Mais si vous m'indiquez, madame la ministre, que vous partagez la philosophie qui sous-tend l'amendement n° 610 ce serait déjà une avancée.

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur Repentin, je vous confirme que mon ministère est tout à fait sensible à ces préoccupations au regard des contraintes posées par le Grenelle de l'environnement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 73.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 74.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 10, modifié.

*(L'article 10 est adopté.)*

### Articles additionnels après l'article 10

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 148 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 382 est présenté par MM. Raoul et Repentin, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« e) À délimiter des zones urbaines ou à urbaniser dans lesquelles le coefficient d'occupation des sols et les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol définissent un volume minimal de construction en deçà duquel aucun permis de construire ne peut être délivré. »

L'amendement n° 148 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 382.

**M. Daniel Raoul.** Afin de limiter l'étalement urbain, d'optimiser le foncier, de favoriser la densité nécessaire à la qualité architecturale et sociale de la vie urbaine, de diminuer les déplacements contraints, de favoriser la réalisation d'ensembles de logements locatifs bénéficiant de conditions favorables de gestion, de « rentabiliser » la réalisation d'infrastructures de transports, d'économiser les aides financières publiques au logement social, il est proposé de permettre à l'autorité responsable du PLU de définir des zones dans lesquelles un volume minimal de construction est nécessaire pour obtenir un permis de construire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cette proposition, qui vise à limiter l'étalement urbain, est d'une portée assez lourde, puisqu'elle permet de fixer une constructibilité minimale. Ainsi, il serait interdit de construire sur tel ou tel terrain en deçà d'une surface hors œuvre nette minimale.

C'est pourquoi il me paraît préférable d'examiner cette disposition dans le cadre du projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, en cohérence avec les autres mesures qui seront prévues sur ce sujet.

Les communes ont déjà la possibilité d'imposer aux opérateurs une surface hors œuvre nette minimale, par exemple dans le cas des zones d'aménagement concertés ou des zones à urbaniser AU. Il ne me paraît pas souhaitable d'étendre cette faculté au-delà d'un certain nombre de dispositifs qui font l'objet de conventions précises.

La commission émet donc un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur le sénateur, cette idée pourrait aller à l'encontre de l'objectif que vous visez, parce qu'elle est trop générale. Le Grenelle de l'environnement a donné lieu à une réflexion dans ce sens, mais la mesure envisagée serait d'une portée plus réduite que celle que vous proposez, laquelle, si elle devait être mise en œuvre, conduirait à un blocage.

Je vous invite par conséquent à retirer votre amendement. À défaut, le Gouvernement émettra un avis défavorable.

**M. Daniel Raoul.** Notre amendement est trop généreux !

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Avec cette question de « l'optimisation foncière », on touche là un sujet très important.

En tant qu'adjoint au maire de ma commune chargé de l'urbanisme, les COS que je fixe limitent la constructibilité des zones auxquelles ils s'appliquent. Quand, sur une zone, le COS est compris entre 0,25 et 0,30, cependant que le permis de construire d'un lotissement est à 0,10, chacun comprendra qu'il se produise sur le territoire ce que j'appellerai un « développement métastatique ». L'espace est consommé, de grandes propriétés n'abritant parfois que de petites maisons.

Nous souhaitons que l'urbanisme se développe en consommant le moins possible de terres constructibles. Sur un territoire comme celui dont je suis l' élu, il n'est pas envisageable que, en l'espace d'une génération, la population augmente de 30 % tandis que la surface urbanisée augmenterait de 120 %. Or une telle perspective est possible dans la mesure où aucun dispositif ne permet aujourd'hui d'imposer, sur tel ou tel secteur, une constructibilité minimale. Actuellement, le maire est obligé de signer le permis de construire dès lors que le promoteur a obtenu son permis de lotir, quand bien même le COS de celui-ci est très faible et en deçà des possibilités qui lui seraient offertes.

Si l'on veut vraiment offrir à tous nos concitoyens la possibilité de se loger, il faudra bien, un jour, débattre sérieusement cette question.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Élu d'un département qui bénéficie d'un pôle de compétitivité dans le domaine du végétal spécialisé, je suis très sensible à cet amendement.

Nous avons tout intérêt à limiter un étalement urbain disproportionné sur les zones horticoles et maraîchères. L'exemple que vient de donner Thierry Repentin est significatif : un permis de construire accordé pour un COS de 0,1 est consommateur d'espace. Dans mon département, une convention a été signée avec la chambre d'agriculture visant à essayer de limiter au maximum cette consommation d'espace, qui a pour conséquence de repousser très loin les zones maraîchères et horticoles. En présence d'un pôle de compétitivité dans le domaine du végétal spécialisé, cela a une certaine importance !

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Messieurs les sénateurs, votre objectif est respectable et rejoint la préoccupation du Gouvernement. Pour avoir été moi-même, durant des années, l'élue de terres agricoles et vouer une grande admiration au monde agricole, je suis également très attentive à la non-consommation des terrains agricoles. Néanmoins, tel que vous les avez rédigées, les dispositions proposées pourraient avoir d'importants effets pervers.

En outre, vous vous montrez soucieux d'optimiser le foncier. Avez-vous voté l'article 10 du projet de loi ?...

**M. Daniel Raoul.** Nous nous sommes abstenus, en dépit des avancées remarquables qu'il contient ! *(Sourires.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 382.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 559 rectifié *ter*, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste, est ainsi libellé :

Après l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le troisième alinéa de l'article L. 531-6 du code du patrimoine, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si dans les six mois qui suivent l'arrêté d'autorisation de fouilles sur des terrains destinés à la construction de logements sociaux, aucune opération de fouilles n'a été engagée, l'autorité administrative prononce le retrait de l'autorisation. »

La parole est à M. Denis Badré.

**M. Denis Badré.** En dépit de la meilleure volonté du monde, les élus rencontrent souvent les plus grandes difficultés à lancer la construction de logements sociaux, surtout dans des zones sensibles. En tant que maire, j'en sais quelque chose !

La plupart du temps, l'État est à l'origine de ces difficultés. Il m'est arrivé, un certain nombre de fois, de reprocher au préfet de réclamer la construction de logements tout en m'empêchant d'y procéder. Nous avons affaire à un État schizophrène qui, souvent fort légitimement, doit faire appliquer des lois dont les objectifs sont concurrents les uns des autres.

Cet amendement, auquel tient beaucoup Daniel Dubois, élu de la Somme, concerne l'archéologie préventive. Notre collègue a noté que, tant dans sa ville d'Amiens que dans son département, riche en vestiges archéologiques, un très grand nombre de projets sont actuellement en attente, parce que les travaux de fouilles n'ont pas été lancés. Disant cela, je ne mets pas en cause la nécessité de ces derniers, mais il faut trouver une juste mesure.

L'archéologie préventive souffre souvent d'un défaut de financement et d'un manque d'experts très spécialisés. Faute de tels experts et de financements, le temps passe et les projets ne voient pas le jour.

Par conséquent, notre collègue Daniel Dubois propose que soit fixé un terme au-delà duquel le projet pourra être engagé, quand bien même les travaux de fouilles archéologiques n'auraient pas débuté.

Je veux bien, madame la ministre, que le manque de foncier constitue un problème majeur. En l'occurrence, il y a du foncier, mais il n'est pas disponible. Il faut donc se donner les moyens de le rendre disponible lorsqu'il existe.

M. Repentin déclarait tout à l'heure qu'il fallait faire du « grenello-compatible ». Mais il faut aussi faire de l'agricolo-compatible, du scientifico-compatible et de l'archéolo-compatible.

Madame la ministre, pourriez-vous nous indiquer si la situation évoquée par M. Dubois est strictement locale ou si elle concerne l'ensemble du pays ?

Le présent amendement a pour objet de mettre un terme à la période pendant laquelle la priorité est donnée à l'archéologie sur le logement social.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame la ministre, cet amendement soulève un problème pertinent auquel se heurtent de nombreux élus locaux, à savoir le blocage des chantiers d'aménagement par les projets de fouilles.

Si aucune recherche n'a été entreprise dans les six mois qui suivent l'autorisation d'effectuer des fouilles, il n'apparaît pas illogique que l'autorisation soit retirée.

Les responsables des fouilles doivent prendre conscience des conséquences du blocage d'un chantier. Il y a d'abord des conséquences financières, directes et indirectes, pour tous les acteurs concernés. Mais il y a aussi, comme l'a indiqué M. Badré, des retards pris dans les programmes de construction, alors que de nombreuses personnes attendent un logement.

Il convient donc de trouver un moyen de responsabiliser les personnes qui conduisent les fouilles et tel est l'objet de cet amendement.

Madame la ministre, si ces personnes ne prennent pas conscience des conséquences du blocage d'un chantier, le Parlement ira très rapidement plus loin.

Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis favorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je suis très sensible à la fois à la démonstration de M. Badré, à l'intérêt de M. Dubois pour cette question et aux explications de M. le rapporteur, mais j'ai la conviction que tous les élus présents dans cet hémicycle pourraient tenir les mêmes propos.

Le problème qui est posé dans cet amendement méritant une réflexion approfondie, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Tous les élus sont, un jour ou l'autre, confrontés à ce genre de problèmes. Pour l'heure, dans ma commune, des fouilles archéologiques sur un site mérovingien retardent de manière considérable les travaux de construction d'un tramway.

Cela dit, le délai de six mois me paraît un peu court, car lorsque les fouilles doivent faire l'objet d'une expertise très spécifique, les experts ne sont pas forcément disponibles dans les six mois qui suivent une autorisation de fouilles. Peut-être pourrait-il être prolongé, car, je le répète, six mois c'est très court, surtout s'il y a des mois de vacances.

**M. le président.** La parole est à M. Denis Badré, pour explication de vote.

**M. Denis Badré.** Madame la ministre, je vous remercie de vous en remettre à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

Je n'ai nullement l'intention de gêner Mme la ministre de la culture et de la communication. Je respecte les objectifs qu'elle s'est fixés et je suis conscient des difficultés que soulève la mise en œuvre du texte sur l'archéologie préventive.

L'amendement de M. Dubois, qui est porté par l'ensemble de notre groupe, vise à résoudre un vrai problème et à trouver un délai raisonnable.

D'ici à la réunion de la commission mixte paritaire, la réflexion va s'affiner. Pour l'heure, je souhaite que le Sénat adopte cet amendement. C'est me semble-t-il de bonne méthode si l'on veut être efficace et progresser.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission est favorable à l'amendement. Peut-être la commission mixte paritaire modifiera-t-elle le délai prévu. À titre personnel, je considère que, six mois, c'est suffisant pour entreprendre quelque chose.

**M. le président.** La parole est à Mme Odette Terrade, pour explication de vote.

**Mme Odette Terrade.** Le délai de six mois nous semble beaucoup trop court pour pouvoir mettre en œuvre un chantier de fouilles. Le fond du problème, c'est le manque de moyens de l'archéologie préventive.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Ils peuvent commencer à faire quelque chose !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 559 rectifié *ter*.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 10.

#### Article 11

I. – L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :

1° Dans le I, après les mots : « établissements publics », sont insérés les mots : « ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital » ;

2° Dans le I, après les mots : « des périmètres », sont insérés les mots : « , pouvant comprendre des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».

II. – Dans l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, après les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction. »

La parole est à M. Thierry Repentin, sur l'article.

**M. Thierry Repentin.** Les dispositions de l'article 11 permettent d'adapter les capacités d'intervention sur les terrains de l'État ou dans les territoires à fort enjeu.

Le statut d'opération d'intérêt national, créé par la loi Haenel, est étendu à la réalisation d'opérations de logements sociaux sur les terrains appartenant à des sociétés dont le capital est détenu majoritairement par l'État ou cédé par elles.

Cette disposition peut être étendue aux terrains privés intimement liés à l'entreprise publique concernée ; c'est l'objet du I de l'article.

Le II ouvre la procédure de la déclaration de projet aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'à l'État et à ses établissements publics pour les opérations de construction ; on touche là à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Madame la ministre, nous sommes globalement favorables à cette évolution qui rend plus souple le droit de l'aménagement dans le respect des règles européennes.

Dans un souci de cohérence, nous souhaitons rendre possible la concession d'aménagement codifiée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme aux collectivités

et aux organismes d'HLM qui souhaitent concéder des programmes de construction. Pourquoi ne pas leur donner accès à ce type de portage ?

Cette formule semble particulièrement adaptée à des programmes mixtes mêlant logements locatifs et logements en accession sociale à la propriété. Ce sera le sens de nos interventions sur cet article.

**M. le président.** Je suis saisi de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 289 rectifié, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Après l'article L. 33 du code du domaine de l'État, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – L'État et le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public peuvent conclure un bail portant sur des bâtiments à construire par le titulaire et comportant, au profit de l'État, une option lui permettant d'acquérir, avant le terme fixé par l'autorisation d'occupation, les bâtiments ainsi édifiés.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. Il précise notamment les conditions de passation du bail. »

II. – L'article L. 65 du code du domaine de l'État est ainsi rédigé :

« Art. L. 65. – L'État peut procéder à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur domaniale ou à leur cession gratuite lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant des logements dont plus de 50 % sont réalisés en logements locatifs sociaux. La différence entre la valeur domaniale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'État. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. »

III. – La perte de recettes pour l'État résultant des I et II ci-dessus est compensée à due concurrence par un relèvement des taux prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** L'article 11 du projet de loi étend le champ d'application des dispositions issues de la loi portant engagement national pour le logement afin que l'État puisse recourir à la procédure d'opérations d'intérêt national pour la réalisation de logements sur des terrains publics.

Notre amendement tend à réécrire cet article afin d'instaurer un dispositif qui permette de mobiliser effectivement les ressources foncières en vue d'encadrer pleinement la cession de terrains appartenant à l'État et de permettre la mise en place de baux de longue durée en alternative à la cession des biens.

Aussi préconisons-nous, comme c'est le cas dans d'autres pays de l'Union européenne, de retenir la logique du droit d'usage moyennant redevance et, donc, du droit d'utilisation des terrains aux fins d'y réaliser des logements sociaux. Ainsi, moyennant une redevance d'un faible montant, les aménageurs pourraient, pour un coût moindre que celui qui résulte de l'acquisition pleine de terrains et d'immeubles, réaliser les opérations urbaines dont nous avons besoin.

En ce qui concerne la cession, nous proposons, d'une part, que la cession gratuite soit introduite au nombre des possibilités offertes et, d'autre part, que l'utilisation des immeubles publics soit recentrée majoritairement sur la production de logements sociaux.

Les exigences d'utilisation économes de l'espace, de mixité sociale, et la nécessité d'apporter une réponse adaptée aux besoins en matière d'habitat sont inscrites dans le code de l'urbanisme. Il convient donc de faire en sorte que la cession du patrimoine de l'État permette effectivement d'atteindre ces objectifs.

Pourquoi l'État ne montrerait-il pas l'exemple, comme nombre de collectivités locales le font déjà lorsqu'elles cèdent à l'euro symbolique des terrains qu'elles ont acquis pour y réaliser des logements sociaux ? Et pourquoi la politique publique en ces matières ne permettrait-elle pas de donner un signe de nature à réduire la pression spéculative qui pèse aujourd'hui sur l'ensemble de la chaîne du logement ?

Pour toutes ces raisons, et afin de donner des moyens forts à la mise en œuvre d'une politique du logement juste et adapté, nous vous demandons d'adopter cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 75, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 1° du I de cet article :

1° Dans le premier alinéa du I, les mots : « appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux » sont remplacés par les mots : « appartenant à l'État, à ses établissements publics, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou cédés par eux ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

**M. le président.** L'amendement n° 76, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après le I, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

I bis. – Dans le dernier alinéa (g) de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, les mots : « ou ses établissements publics » sont remplacés par les mots : « , ses établissements publics ou des sociétés dont il détient la majorité du capital ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

**M. le président.** L'amendement n° 77, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. – L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 » sont supprimés ;

2° La même phrase est complétée par les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction » ;

3° Dans la seconde phrase, les mots : « , une région ou un établissement public d'aménagement » sont remplacés par les mots : « ou une région ».

La parole est à M. le rapporteur.



**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement, qui est également de nature rédactionnelle, vise à éviter le bégaïement, si j'ose dire, du code de l'urbanisme, qui fait référence à l'État et ses établissements publics, puis vise précisément les établissements d'aménagement, lesquels sont bien évidemment des établissements publics d'État.

**M. le président.** L'amendement n° 547, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

...– Dans le premier alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, après les mots : « la réalisation des opérations d'aménagement » sont insérés les mots : « et la réalisation de programmes de construction » et le mot : « prévues » est remplacé par le mot : « prévus ».

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement se veut pragmatique et concret. Il devrait donc résonner de manière positive aux oreilles de notre rapporteur, qui adore le pragmatisme.

Dans un souci de cohérence, nous souhaitons rendre possible la concession d'aménagement, qui est codifiée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, aux collectivités ou aux organismes d'HLM qui souhaitent concéder des programmes de construction.

Cette formule semble très bien adaptée à des programmes mixtes mêlant logements locatifs et logements en accession à la propriété.

Nous ne voyons aucune raison objective pour que cette précision, présente à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, ne figure pas également dans l'article L. 300-4 du même code.

Madame la ministre, quelques organismes d'HLM ayant fait des concessions, sans que la loi les y autorise, voient aujourd'hui certaines de leurs opérations bloquées. Pourquoi ne pas étendre un dispositif qui fonctionne bien ? Il semble que la loi soit quelque peu en retard sur la pratique.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le Sénat a rejeté un amendement similaire à l'amendement n° 289 rectifié lors de la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement.

Lors d'un précédent amendement, j'ai déjà eu l'occasion d'évoquer le bilan des cessions de l'État en faveur du logement et sur la cession des terrains de l'État à titre gratuit. Je ne reviendrai donc pas sur les raisons pour lesquelles la commission est défavorable à cet amendement.

S'agissant de l'amendement n° 547, monsieur Repentin, la réalisation de programmes de construction constitue un marché de travaux au sens de la directive européenne sur les marchés publics et de la jurisprudence de la Cour de justice des communautés européennes. Il n'apparaît donc pas possible, du point de vue de ces règles de concurrence, de permettre la passation de concessions d'aménagement pour ces programmes.

C'est pourquoi la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le développement des baux à construction est un sujet très complexe et les difficultés qui peuvent être rencontrées méritent des études approfondies. C'est pourquoi je suis défavorable à l'amendement n° 289 rectifié.

Je suis favorable à l'amendement n° 75, qui est de nature rédactionnelle, à l'amendement n° 76, qui tend à réparer un oubli de la loi portant engagement national pour le logement, et à l'amendement n° 77, qui vise à améliorer la rédaction du projet de loi.

En revanche, je suis défavorable à l'amendement n° 547, bien que je comprenne la motivation de M. Repentin.

Monsieur le sénateur, le dispositif que vous proposez n'est pas compatible avec la directive européenne, comme l'a montré l'arrêt Auroux, rendu par la Cour de justice des communautés européennes contre la ville de Roanne.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 289 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 75.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 76.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 77.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 547.

**M. Thierry Repentin.** Mon amendement visait à favoriser la maîtrise d'opérations menées directement par des collectivités territoriales ou des organismes d'HLM. Il m'est rétorqué que mon amendement serait « euro-incompatible ». L'objectif du législateur national n'étant pas de prendre le contre-pied de dispositions européennes, je vais le retirer, d'autant qu'il existe une jurisprudence Auroux que je vais examiner attentivement, non sans demander à mes collègues de l'Assemblée nationale s'ils ne peuvent trouver une solution qui ne contredirait pas un illustre prédécesseur.

**M. le président.** L'amendement n° 547 est retiré.

Je mets aux voix l'article 11, modifié.

*(L'article 11 est adopté.)*

## Article 12

I. – Les articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« Art. L. 332-9. – Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

« Cette convention ne peut porter que sur les équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs

habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être prise en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs.

« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains.

« *Art. L. 332-10.* – Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-9, sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »

II. – L'article L. 332-11 du code de l'urbanisme est abrogé.

**M. le président.** La parole est à Mme Odette Herviaux, sur l'article.

**Mme Odette Herviaux.** Satisfaire les besoins de la population, y compris et peut-être surtout en matière de logement, oblige les conseils municipaux à mener une réflexion globale sur la question d'un accès équitable aux services publics. L'article 12 introduit un nouveau dispositif d'aménagement privé dénommé « projet urbain partenarial ». Le mot « urbain » laisse subodorer que ces projets semblent adaptés aux besoins en équipements des quartiers dans les grandes villes et qu'ils ne répondent en rien aux problèmes des petites communes.

Les lois de 1985, 1993 et 1994 ont offert aux maires la possibilité d'aménager leur territoire en mettant à la charge des aménageurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés dans le secteur concerné des constructions à édifier, celles-ci étant automatiquement exonérées de taxe locale d'équipement. Ces participations ne sont dues que lorsqu'elles sont indiquées dans une convention.

Or la nouvelle rédaction de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme ne retient désormais que la participation financière et/ou l'apport de terrains. Nous nous posons donc la question suivante, madame la ministre : le fait de réaliser tout ou partie d'un équipement sous forme d'exécution de travaux est-il désormais exclu dans le cadre des zones d'aménagement concerté ?

Le projet urbain partenarial développe l'initiative privée et réduit le dispositif d'aménagement à un simple conventionnement d'orientations générales d'un projet.

Si les programmes d'aménagement d'ensemble étaient, eux aussi, des documents à finalité financière, ils avaient néanmoins été créés pour dissocier l'aménagement urbain des autres procédures, mais également pour éviter le recours à de trop petites opérations.

Je souhaiterais, madame la ministre, émettre le simple souhait que ces projets urbains partenariaux n'aboutissent pas, à l'avenir, à de « fausses ZAC », sans autre utilité que celle de permettre d'échapper à la taxe locale d'équipement.

**M. le président.** Je suis saisi de onze amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 193, présenté par Mme Terrade, MM. Billout et Danglot, Mme Didier, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Odette Terrade.

**Mme Odette Terrade.** L'article 12 du projet de loi rédige les articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme, afin d'instituer un dispositif contractuel pour développer l'urbanisme opérationnel d'initiative privée tout en supprimant les programmes d'aménagement d'ensemble. Cet article ne nous satisfait donc pas.

Le rapport souligne, à juste titre, les difficultés de mise en œuvre des programmes d'aménagement d'ensemble, notamment au regard du financement des opérations, même s'il ne serait pas raisonnable, contrairement à ce que vous écrivez, de considérer que ce dispositif n'allège pas le budget des maîtres d'ouvrage publics.

Rappelons-le : les programmes d'aménagement d'ensemble comme les zones d'aménagement concerté sont exonérés de la taxe locale d'équipement. Le dispositif des programmes d'aménagement d'ensemble ne présente d'ailleurs pas que des inconvénients ; vous en conviendrez d'autant plus aisément, monsieur le rapporteur, que la commission demande son maintien.

Alors que, selon le droit actuellement en vigueur, c'est la commune qui détermine, fixe, met à la charge, dans le projet de loi, tout semble placé entre les mains des opérateurs privés. Voilà qui révèle bien l'esprit du texte : il prévoit une véritable privatisation de la politique de la ville, sans offrir de garanties déterminantes.

Pour toutes ces raisons, notre groupe demande la suppression de cet article 12.

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 78 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 604 rectifié *bis* est présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juillard.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit le premier alinéa du I de cet article :

Après l'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, sont insérés deux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ainsi rédigés :

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'article 12 crée une nouvelle procédure de financement des équipements publics au travers de la convention de projet urbain partenarial, le PUP, qui remplace celle des programmes d'aménagement d'ensemble, les PAE. Ce nouvel outil sera certainement très utile.

Cependant, je ne comprends pas, madame la ministre, pourquoi il faudrait, comme le prévoit l'article 12, priver les communes qui le souhaitent de la possibilité de recourir à un programme d'aménagement d'ensemble. Ce dernier peut, lui aussi, s'avérer utile, notamment pour de petites communes. L'Association des maires de France, qui nous l'a fait observer, souhaite vivement que nous conservions le PAE tout en lui ajoutant le PUP.

**M. le président.** L'amendement n° 604 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

L'amendement n° 79, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, après les mots :

en tenant lieu,

insérer les mots :

les secteurs constructibles délimités par des cartes communales et, en l'absence de document d'urbanisme, les parties actuellement urbanisées des communes,

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à étendre la possibilité de conclure des conventions de projet urbain partenarial aux communes dotées d'une carte communale et à celles qui sont dépourvues de document d'urbanisme. Ces communes ont d'ailleurs déjà le droit d'établir des PAE. Il convient donc de leur donner la possibilité de signer des conventions de PUP.

**M. le président.** L'amendement n° 80 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme :

« Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

**M. le président.** L'amendement n° 81, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter la seconde phrase du dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme par les mots :

bâti ou non bâti

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à permettre d'acquiescer la participation demandée dans le cadre d'un projet urbain partenarial par un apport de terrains y compris bâtis. Il convient en effet d'offrir suffisamment de souplesse pour que les élus locaux procèdent comme ils l'estiment nécessaire.

**M. le président.** L'amendement n° 615 rectifié bis, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juillard, est ainsi libellé :

Supprimer le II de cet article.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 82, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le II de cet article :  
II. – Dans le troisième alinéa de l'article L. 311-4 du même code, après les mots : « zones d'aménagement concerté » sont insérés les mots : « , de conventions de projet urbain partenarial » et dans le cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1 du même code, après les mots :

« créée en application de l'article L. 311-1 » sont insérés les mots : « , d'une convention de projet urbain partenarial ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

**M. le président.** L'amendement n° 385, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. – Le premier alinéa et la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-11 du code de l'urbanisme sont supprimés.

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement concerne le maintien de l'article L. 332-11 qui prévoit une procédure de restitution des sommes versées par les aménageurs ou constructeurs au titre du projet partenarial urbain lorsque les établissements publics prévus par la convention n'ont pas été réalisés.

Si cette disposition s'appliquant déjà aux PAE ne pouvait s'appliquer aux PUP, ce serait une lacune extrêmement regrettable. Nous ne comprenons d'ailleurs pas pourquoi cette mesure ne figure pas dans le nouveau dispositif. C'est pourquoi nous espérons que vous reconnaîtrez avec nous la nécessité de la reprendre dans le texte.

**M. le président.** L'amendement n° 384 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 421-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation de l'organisme HLM est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. » ;

2° Après le quatorzième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – De souscrire ou acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation à une telle société est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. » ;

3° Après le treizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° De souscrire ou acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation à une telle société est soumise à

l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. ».

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement vise, en fait, à offrir aux organismes d'HLM la possibilité de se grouper avec d'autres organismes, publics ou privés, afin de se voir confier par une collectivité territoriale un projet urbain partenarial ou une opération d'aménagement. Les textes actuellement en vigueur en matière d'HLM ne le prévoient pas : ils ne les autorisent à participer qu'à une SCI d'accession sociale à la propriété, outil peu adapté à la réalisation d'opérations d'aménagement ou de projets urbains partenariaux.

L'Union sociale pour l'habitat est tout à fait favorable à une telle possibilité et nous ne voyons pas quelle raison objective pourrait fonder un avis défavorable. J'espère que l'on ne m'opposera pas un argument venant de Bruxelles. (*Sourires.*)

**M. le président.** L'amendement n° 612, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

...– Dans le premier alinéa de l'article L. 332-10 du code de l'urbanisme, après les mots : « d'apports de terrains, » sont insérés les mots : « bâtis ou non bâtis ».

La parole est à Mme Bariza Khiari.

**Mme Bariza Khiari.** Cet amendement tend à préciser que, dans le cadre du programme d'aménagement d'ensemble, la participation pourra être effectuée sous la forme non seulement de terrains, mais aussi d'immeubles.

Il s'agit donc d'un amendement d'amélioration du texte existant. Il répond tout à fait aux objectifs que vous visez dans l'article 12, madame la ministre.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** S'agissant de l'amendement n° 193 visant à supprimer l'article 12, nous estimons naturellement que le projet urbain partenarial constitue une avancée significative et digne d'intérêt. Nous émettons donc un avis défavorable.

Pour ce qui est de l'amendement n° 385, il n'apparaît pas utile d'entrer dans le détail de ce que les conventions passées entre les communes et les aménageurs pourront prévoir. Il faut faire confiance aux élus locaux ! C'est à ces derniers qu'incombe la responsabilité de décider du contenu des conventions. Je ne souhaite pas qu'ils soient encadrés de façon trop stricte. J'émetts donc un avis défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 384 rectifié, il peut effectivement être utile de permettre aux organismes d'HLM de participer à des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure des conventions de projet urbain partenarial. J'émetts donc un avis favorable.

S'agissant de l'amendement n° 612, nous avons souhaité que des terrains non bâtis ou bâtis puissent être apportés aux projets d'urbanisme partenariaux. Pourquoi ne pas prévoir la même possibilité pour les programmes d'aménagement d'ensemble ? J'émetts donc un avis favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'amendement n° 193 tendant à supprimer l'article 12.

S'agissant de l'amendement n° 78, l'avis du Gouvernement est favorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 79, le Gouvernement entend réserver les PUP aux communes couvertes par les plans locaux d'urbanisme. Elles seules ont effectivement élaboré une stratégie urbaine préalable, qui est indispensable pour utiliser un outil tel que le PUP. L'avis du Gouvernement est défavorable.

S'agissant de l'amendement rédactionnel n° 80 rectifié, l'avis du Gouvernement est favorable.

Le Gouvernement émet également un avis favorable sur l'amendement n° 81. Nous ne sommes pas opposés à ce que les aménageurs et les constructeurs puissent éventuellement acquitter la participation en cédant un immeuble bâti, pour autant que la construction ne soit pas édictée par eux-mêmes dans le cadre de la convention. Celle-ci serait alors considérée comme un marché public au sens du droit européen.

Le Gouvernement est favorable à l'amendement rédactionnel n° 82.

Monsieur Raoul, votre amendement n° 385 tend à supprimer la souplesse contractuelle que ce projet de loi cherche à introduire. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

En revanche, le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 384 rectifié.

**M. Thierry Repentin.** Il n'est donc pas « euro-incompatible » ! (*Sourires.*)

**Mme Christine Boutin, ministre.** Il ne l'est pas ! Nous sommes favorables à l'idée d'ouvrir aux organismes d'HLM la possibilité de participer à ce type d'opérations. Votre précision est bienvenue.

S'agissant de l'amendement n° 612, l'avis du Gouvernement est favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 193.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 78.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, l'amendement n° 79 est-il maintenu ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai bien entendu que le Gouvernement était défavorable à l'amendement n° 79. Il nous semble tout à fait important d'offrir aux petites communes dépourvues de PLU la possibilité de recourir aux PUP. Elles ont bien droit aux PAE ! Dès lors, je ne comprends pas pourquoi elles ne pourraient pas utiliser un projet urbain partenarial. Cela n'a rien à voir avec les documents d'urbanisme ! Il s'agit d'une facilité donnée aux petites communes. Pourquoi les en priverait-on ? Par conséquent, je maintiens l'amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur l'amendement n° 79.

**M. Daniel Raoul.** Je comprends bien le souci à l'égard des petites communes qui seraient dépourvues de document d'urbanisme. Je formulerai cependant une petite restriction : les PUP sont bien moins « bordés », démocratiquement,

que les PLU, et remplacer ceux-ci par ceux-là me semble un peu « léger », en particulier sur le plan de l'information des citoyens.

En conséquence, le groupe socialiste s'abstiendra sur cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 79.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 80 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 81.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 82.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 385 n'a plus d'objet.

Je mets aux voix l'amendement n° 384 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 612.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 12, modifié.

*(L'article 12 est adopté.)*

### Article 13

À l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est ajouté un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité d'un logement existant aux personnes handicapées. »

**M. le président.** L'amendement n° 83, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

Après le quatrième alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées d'un logement existant. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement a pour objet, outre d'apporter des modifications rédactionnelles, de préciser que les dérogations pour permettre l'accessibilité des logements aux personnes handicapées pourront se faire par rapport aux règles des PLU, mais aussi des POS.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Certaines familles comptant une personne handicapée dont la présence nécessite l'adaptation de leur logement ont des voisins, que je

m'interdirai de qualifier, qui, procéduriers et ne mesurant pas la réalité humaine du quotidien de ces familles, empêchent cette adaptation.

L'article 13 est important, car il a pour objet de répondre à cette situation d'extrême fragilité, qui peut devenir dramatique, dans laquelle se trouvent des familles déjà éprouvées par la présence de personnes en situation de handicap.

L'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 83 est donc, naturellement, favorable, mais je souhaite insister sur l'importance particulière que j'attache à cet article 13.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 83.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 13 est ainsi rédigé.

### Articles additionnels après l'article 13

**M. le président.** L'amendement n° 388, présenté par Mme Alquier, MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot, Patient et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 13, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'isolation d'un logement. »

La parole est à Mme Bariza Khiari.

**Mme Bariza Khiari.** De nombreux travaux destinés à améliorer l'efficacité énergétique des logements ont pour résultat de modifier l'aspect extérieur ou l'emprise des bâtiments. Ainsi, l'isolation extérieure des bâtiments, encore peu répandue dans notre pays alors que son efficacité est très grande et qu'elle représente la seule solution pour isoler un immeuble collectif, nécessite de mettre en place une couche d'environ vingt centimètres d'isolant, par exemple de laine de verre, couche qui peut atteindre trente centimètres lorsque l'on décide d'utiliser du chanvre.

Or, le plus souvent, les règles d'alignement fixées par les plans locaux d'urbanisme ne le permettent pas, d'autant que, parfois, les PLU n'autorisent pas certains types de matériaux auxquels il est nécessaire de recourir. De la même façon, ils n'admettent pas toujours la mise en place de murs ou de toits végétalisés, qui pourtant jouent eux aussi un rôle important dans l'isolation des bâtiments.

On ne saurait tout laisser faire. Il est donc nécessaire de s'en remettre à un décret en Conseil d'État pour définir les modalités et les conditions de ces dérogations, que le maire doit pouvoir ensuite apprécier.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission partage l'objectif des auteurs de l'amendement, qui est de favoriser la performance énergétique. Qui, de nos jours, pourrait ne pas la partager !

Je rappelle cependant que les communes ont déjà la possibilité d'accorder des majorations de COS pour favoriser cette performance énergétique. En revanche, il n'apparaît pas opportun de multiplier les dérogations accordées au cas par cas : ce serait porter atteinte aux règles fondamentales de l'urbanisme, ce que nous ne souhaitons pas. En outre – et vous le savez, ma chère collègue, puisque je l'ai souligné devant la commission –, ce sujet relève du Grenelle de l'environnement.

Il me semble donc préférable de ne pas multiplier les débats, de façon à ne pas trancher tous ces dossiers qui, en réalité, n'en font qu'un.

En conséquence, je vous demande, ma chère collègue, de retirer votre amendement, à défaut de quoi j'émettrai un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** C'est un avis défavorable, pour les raisons que vient d'exposer M. le rapporteur.

Je tiens cependant à souligner qu'actuellement les PLU n'ont pas le droit de réglementer la nature des matériaux : ils ne peuvent en réglementer que l'aspect.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Il s'agit là d'une vraie difficulté : notamment en milieu urbain, nous nous heurtons souvent à l'impossibilité dans laquelle se trouvent les maires d'accorder des dérogations pour certains travaux s'inscrivant dans des objectifs de développement durable.

Vous indiquez, madame la ministre, que c'est non pas la nature des matériaux qui est en cause, mais leur aspect. Or, notamment en milieu urbain, des permis de construire sont aujourd'hui refusés pour des toitures végétalisées, des panneaux photovoltaïques... Compte tenu des objectifs que défend votre collègue M. Borloo dans le cadre du Grenelle de l'environnement, mais que défendent aussi, sur le territoire de leur commune, certains maires très volontaristes, c'est une aberration !

Comme nous venons d'adopter des procédures dérogatoires pour permettre l'adaptation des logements lorsque l'un de leurs occupants souffre d'un handicap, il nous semblait que nous pouvions procéder de même quand il s'agit de la protection durable de la planète et d'investissements, en matière d'énergie, plus rationnels que par le passé.

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur le sénateur, je comprends parfaitement vos remarques, car ces questions sont toujours à la limite entre le logement, l'urbanisme, l'environnement. Le logement concerne tout !

Il se trouve, et vous le savez, monsieur le sénateur, que des textes de loi sont ou vont être présentés par M. Borloo, dans le prolongement du Grenelle de l'environnement, et qu'il a été décidé de leur réserver le traitement de ces sujets.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 388.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 644, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 13, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le a de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« a) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de la région, de la collectivité territoriale de Corse, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires autres que la construction de logements réalisés pour le compte des offices publics de l'habitat créés en application de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Comme je m'y étais engagée auprès de M. Mercier lors de l'examen de l'article 2 du projet de loi, le Gouvernement vous propose un amendement visant à transférer aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale la compétence pour délivrer un permis de construire à un office départemental ou interdépartemental d'HLM.

Bien évidemment, cette disposition ne joue que si la commune est compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire si elle est effectivement dotée d'un document d'urbanisme.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement apporte, de toute évidence, une réponse très concrète et pertinente au problème qu'a soulevé une certaine nuit M. Mercier.

La commission n'a pas pu l'examiner, mais, à titre personnel, j'y suis tout à fait favorable.

Je constate, madame la ministre, que la force de persuasion de M. Mercier semble particulièrement efficace auprès du Gouvernement... *(Sourires.)*

**Mme Christine Boutin, ministre.** Pas seulement la sienne !

**Mme Odette Terrade.** Le rapporteur va être jaloux ! *(Nouveaux sourires.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous en prenons acte et félicitons notre collègue.

**M. le président.** La parole est à M. Denis Badré, pour explication de vote.

**M. Denis Badré.** Je ne peux laisser s'achever la discussion de cet amendement sans vous remercier, madame la ministre, d'avoir entendu la demande du président de mon groupe, M. Mercier.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Je ne suis pas sûr de rester dans le même registre...

**Mme Christine Boutin, ministre.** J'ai pourtant accepté certains de vos amendements, monsieur le sénateur !

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement nous a été soumis très tardivement, et nous nous interrogeons.

Ôtez-moi d'un doute, madame la ministre, monsieur le rapporteur : la lecture que je fais de ce texte est probablement erronée, car elle ne va pas dans le sens de vos propos.

J'ai moi aussi une petite difficulté à comprendre certains amendements, monsieur le rapporteur ! Le présent amendement semble en effet avoir pour conséquence que, dans les communes dépourvues de carte communale, ce serait l'État qui délivrerait les autorisations d'urbanisme destinées à permettre le logement social. S'il s'agit là d'un outil

destiné à casser l'attitude des maires qui se réfugient derrière l'absence de PLU pour ne pas signer les demandes de permis de construire du logement social, alors, nous approuvons vivement. Mais il faudrait nous le dire clairement, afin que nous puissions voter en conscience une mesure enfin positive pour le logement social, encore que le mot « enfin » soit peut-être de trop.

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je comprends votre interrogation, monsieur le sénateur. En réalité, si vous lisez attentivement l'amendement, vous constaterez que l'on ajoute au texte actuel de l'article L. 422-2 les mots : « autres que la construction de logements réalisés pour le compte des offices publics de l'habitat créés en application de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation ». C'est donc une négation de la négation, ce qui rend la rédaction positive.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 644.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 13.

#### Article additionnel avant l'article 14

**M. le président.** L'amendement n° 606, présenté par Mmes Voynet et Blandin, MM. Desessard et Muller et Mme Boumediene-Thiery, est ainsi libellé :

Avant l'article 14, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les opérations de démolition-reconstruction, faisant l'objet d'une convention prévue à 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, sont conditionnées à l'approbation de la population du quartier ou de la ville concernée. Chaque projet donne donc lieu à une consultation locale.

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement vise à préciser l'obligation de consulter les habitants des quartiers concernés par des opérations de rénovation urbaine.

Vous m'objecterez que, bien au-delà des questions de logement, l'obligation de consultation fait partie de notre environnement législatif et réglementaire. Hélas ! madame la ministre, nous avons constaté à bien des reprises à quel point cette noble ambition, inscrite dans nombre de conventions internationales noblement signées par la France, pouvait être, dans la pratique, foulée aux pieds. Combien de débats que j'oserais qualifier de « bidons », combien de décisions prises au terme de simples simulacres de concertation ou, lorsque la consultation ne donne pas les résultats espérés, combien de décisions prises d'autorité, contre l'avis des citoyens que l'on a consultés ?

Vous m'objecterez sans doute aussi que, bien entendu, comme l'indique l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, « les projets doivent être pensés pour et avec les habitants ». Très bien !

Il se trouve que cette dimension est totalement absente de l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003. Nous vous proposons donc simplement de réparer cet oubli.

Car, dans les faits, comme le soulignait le rapport de la Fondation Abbé Pierre dès 2005, « s'il existe bien, dans le cadre de la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain, une phase de consultation des habitants, il

n'y a pas vraiment de délibération collective permettant aux habitants de faire valoir leur point de vue au moment de la prise de décision de la démolition. Celle-ci est d'ailleurs le plus souvent antérieure à la consultation et l'on ne trouve pas, à notre connaissance, d'exemple de débat collectif impliquant les habitants qui soit revenu sur la décision de démolition ».

La seule garantie pour qu'une véritable concertation soit engagée, qu'elle aboutisse et qu'elle soit contraignante, c'est bien de conditionner dans la loi les opérations de démolition-reconstruction à une consultation locale, qui pourrait d'ailleurs prendre diverses formes : le référendum, bien sûr, mais pas nécessairement.

J'ajoute que cette proposition est également défendue par la Fondation Abbé Pierre, qui souhaite « introduire dans les opérations de renouvellement urbain une obligation de consultation et de validation du projet par les locataires ».

Je ne vous apprendrai pas, madame la ministre, que dans de nombreuses villes de France, des réserves de plus en plus nettes se font sentir quant à la pertinence de démolitions ressenties à la fois comme systématiques et parfois, d'une certaine façon, comme méprisantes.

Je ne vous apprendrai pas non plus qu'il est souvent moins coûteux de réhabiliter sans démolir. Du reste, le plus souvent, les habitants aspirent, et c'est assez compréhensible, à la réhabilitation de l'existant plutôt qu'à sa destruction.

Bien entendu, il ne s'agit pas de décider par principe, et une fois pour toutes, qu'il ne faudrait jamais démolir, ce qui serait aussi absurde que de proclamer qu'il faut démolir toujours. Mais il faut faire, en la matière, du cousu main, au plus près des besoins des habitants. En cela, la soumission des opérations de rénovation à la consultation des habitants nous aide à donner la bonne réponse.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mon cher collègue, nous avons déjà examiné un tel amendement lors de l'examen de la loi ENL et nous l'avons rejeté.

Je ne sais pas si vous avez dirigé des opérations de l'ANRU dans le cadre de vos compétences d' élu, mais j'en ai moi-même dirigé un grand nombre, notamment sur le territoire de Mantes-la-Jolie, et j'ai obtenu le record national en termes de programmes de l'ANRU il y a deux ans. Cela nécessite une concertation très étroite avec les populations qui, souvent, sont inquiètes. En effet, elles vivent parfois depuis très longtemps dans leur logement et le voir disparaître est traumatisant. Elles émettent donc des réserves, et cela demande des explications, un accompagnement.

Aller jusqu'à un référendum ne me paraît pas judicieux car, en général, dans les référendums, les Français ont tendance à répondre à côté : d'après les instituts de sondage, ils ne répondraient à la question que dans 4 % des cas. En l'espèce, ils exprimeraient plutôt leur accord ou leur désaccord avec le maire sur d'autres sujets.

Je vous invite à Mantes-la-Jolie pour rencontrer des habitants qui étaient quelquefois réservés sur certains projets et qui, ensuite, nous remercient de les avoir réalisés.

Il faut que les élus prennent toutes leurs responsabilités et qu'ils associent les populations aux projets, mais aller jusqu'à un référendum me semble être la plus mauvaise solution et le plus mauvais service à rendre aux populations elles-mêmes.

La commission émet donc un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** J'ai bien compris qu'il s'agit d'un amendement auquel vous tenez, monsieur Desessard ; il vous permet d'exprimer votre point de vue sur la façon dont est menée la rénovation urbaine.

Les opérations de construction-démolition font déjà l'objet d'une obligation légale par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine s'agissant des représentants des locataires, du maire et des élus locaux.

Les projets de plus grande ampleur en matière d'urbanisme font aussi l'objet d'une procédure de consultation qui a été élargie ; elle est prévue à l'article L. 302 du code de l'urbanisme.

Monsieur Desessard, depuis que je suis en charge de ce ministère, j'ai une vision beaucoup plus nationale qu'auparavant : 80 % des personnes qui ont été concernées par une opération de rénovation urbaine sont satisfaites de la façon dont celle-ci s'est déroulée. Il reste effectivement 20 % de personnes qui n'ont pas adhéré à la démarche ; quand on y regarde d'un peu plus près, on s'aperçoit que la concertation n'a pas été menée correctement.

Le Gouvernement émettra, bien entendu, un avis défavorable sur votre amendement, monsieur Desessard, mais je vous remercie de me donner l'occasion, en tant que ministre du logement et de la ville, d'appeler l'attention de tous les élus : lorsqu'ils ont un projet de rénovation urbaine, ils ont tout à gagner à y associer très en amont les populations concernées. Car les démolitions, en particulier, sont toujours difficiles à vivre, notamment pour les personnes qui sont dans leur logement depuis de très nombreuses années.

Les élus qui réussissent sont ceux – fort heureusement, ils sont très majoritaires ! – qui ont compris qu'il fallait associer la population à tous ces projets de rénovation.

Le présent amendement alourdirait considérablement les choses. Je préfère miser sur l'esprit de concertation, de responsabilité et de volonté d'aboutir des élus plutôt que sur la contrainte.

**M. le président.** Monsieur Desessard, l'amendement n° 606 est-il maintenu ?

**M. Jean Desessard.** Je veux d'abord remercier Mme la ministre d'avoir rappelé l'aspect traumatisant des démolitions et la nécessité d'organiser des consultations. Je regrette toutefois qu'elle émette un avis défavorable.

Par ailleurs, je suis surpris des propos de M. le rapporteur : si l'on organisait un référendum pour demander aux gens s'il faut détruire leur tour, seuls 4 % des votants répondraient à la question posée.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ce n'est pas ce que j'ai dit !

**M. Jean Desessard.** Donc, 96 % répondraient à une autre question. Ce n'est pas sérieux !

Peut-être faisiez-vous allusion aux référendums qui se tiennent à l'échelon national... Lorsqu'on interroge les Français sur l'Europe, on prétend qu'ils ont mal répondu, alors qu'ils se sont prononcés en conscience, et c'est parfois très bien pensé, car l'Europe détermine la vie politique nationale.

Vous ne pouvez pas affirmer, monsieur le rapporteur, que seuls 4 % des habitants consultés sur la démolition de leur immeuble ou de leur maison répondront à cette question, tandis que 96 % répondraient à une autre question.

Cela étant, je maintiens l'amendement, monsieur le président, tout en déplorant l'avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai dit que, de façon générale, les gens répondaient ainsi !

Par ailleurs, je rappelle que les opérations de l'ANRU ne se réduisent pas aux destructions.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Absolument !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** On voit que vous n'en avez pas réalisé beaucoup, monsieur Desessard, mais les débats parlementaires permettent de s'enrichir mutuellement.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** L'amendement de notre collègue Jean Desessard ne peut pas être balayé d'un revers de main – tel n'a pas été le cas, d'ailleurs, puisqu'il a donné lieu à des explications de Mme la ministre et de M. le rapporteur –, car il pose un vrai problème. En effet, pour avoir siégé au conseil d'administration de l'ANRU, je sais que certains élus n'ont pas respecté les procédures d'instruction des dossiers et l'esprit de la rénovation urbaine.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ils sont sanctionnés !

**M. Thierry Repentin.** On a déplacé des populations au motif qu'elles étaient logées dans des conditions indignes, et ce sans qu'elles aient leur mot à dire. Ce n'est pas admissible !

Madame la ministre, vous déclarez que les élus doivent être à l'écoute des populations. C'est vrai ! Mais, pour ce faire, il n'est pas nécessaire de légiférer : théoriquement, l'instruction des dossiers de l'ANRU prévoit la consultation obligatoire des populations par des procédures participatives locales. Il faut donc veiller à la mise en œuvre de ces procédures territoire par territoire.

Nous avons déposé, en partenariat avec nos collègues sénateurs Verts, un peu plus de deux cents amendements sur ce texte. Mais, sur celui-ci, je ne suis pas d'accord avec eux : au même titre que je voterai contre des articles que vous présentez comme étant la règle, madame la ministre, je voterai contre cet amendement parce que les quelques dérapages qui se sont produits ne peuvent pas jeter l'opprobre sur l'ensemble des maires de France qui pilotent un dossier ANRU sur leur territoire.

**M. le président.** La parole est à Mme Odette Terrade, pour explication de vote.

**Mme Odette Terrade.** Pour ma part, je voterai cet amendement.

Je voudrais indiquer en toute courtoisie à M. le rapporteur qu'il n'est pas nécessaire d'avoir dirigé des opérations ANRU pour être, au sein de notre Haute Assemblée, les porte-parole des demandes des habitants.

Faire jouer la démocratie n'est pas un service à rendre aux habitants, avez-vous dit.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Mais non !



**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ce n'est pas du tout cela !

**Mme Odette Terrade.** Je pense, au contraire, que chaque fois qu'on la fait jouer, on fait grandir la citoyenneté. Dans ces quartiers, en particulier, on a encore plus besoin qu'ailleurs d'être proche des populations, de leurs demandes, de leur vécu, de leurs aspirations, même si c'est pour faire démolir leurs logements.

Selon vous, les statistiques montreraient que 80 % des personnes sont satisfaites. Mais a-t-on interrogé celles qui ont été déplacées, qui ont été exclues du périmètre, qui ont été relogées dans d'autres quartiers, avec des loyers qui ont augmenté ?

**M. Jean Desessard.** Absolument !

**Mme Odette Terrade.** Les populations doivent en effet être consultées très en amont, madame la ministre. Cependant, pour avoir observé le déroulement des consultations sur le terrain, je mets quelque peu en doute celles qui figurent dans certains dossiers ANRU : sur le papier, les consultations sont valorisées, mais lorsqu'on écoute les habitants des quartiers, on sait qu'il ne s'agissait pas de vraies consultations. D'ailleurs, quelquefois, ceux-ci parlent de consultations bidon, alibi, pipeau, et j'en passe. Les gens ont été réunis, ils ont été informés, mais ils n'ont pas été vraiment consultés sur l'opération, ni accompagnés.

**M. Jean Desessard.** Bravo !

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.** Je croyais que notre collègue Thierry Repentin allait « enfoncer le clou », si je puis dire, mais c'est Mme Odette Terrade qui vient de le faire.

J'indiquerai simplement, pour avoir piloté un dossier ANRU, que, dans ma commune, on démolit et on reconstruit, car des logements sociaux et une école maternelle et primaire ont été construits sur un site pollué, une ancienne décharge d'ordures ménagères de la ville de Paris.

**Mme Odette Terrade.** Je n'ai pas dit qu'il ne fallait jamais démolir !

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Certains m'ont demandé les raisons pour lesquelles ces bâtiments devaient être démolis, puisque personne n'avait jamais été malade. (*Mme Odette Terrade s'exclame.*) Je l'ai vécu, ma chère collègue !

Si nous avions organisé un référendum sur ce projet de démolition-reconstruction, je suis presque certain qu'il aurait été refusé pour diverses raisons. Certes, il faut engager le débat mais, à un moment donné, il faut trancher. Les élus locaux sont d'ailleurs élus – ou parfois battus – sur les résultats de leur action. La concertation, oui, cent fois oui ! Mais j'attire votre attention sur le fait que ce n'est pas simple du tout sur des sujets aussi sensibles que ceux-là !

**Mme Odette Terrade.** Je n'ai pas dit que c'était simple !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il faut être praticien pour maîtriser le sujet !

**Mme Odette Terrade.** Nous aussi, nous avons la pratique !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote.

**M. Jean-Pierre Fourcade.** Je formulerai deux observations dans ce débat très intéressant.

Dans une collectivité locale, la situation est simple : ou bien une concertation permanente est mise en place avec la population, dans le cadre des conseils de quartier,...

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Exactement !

**M. Jean-Pierre Fourcade.** ... ou bien il n'y en a pas. Dans la négative, une opération de démolition-reconstruction est bien évidemment difficile à engager.

Dans le cadre de la démocratie participative, si les institutions fonctionnent bien, il faut simplement faire attention au temps : on ne peut pas mener en quelques mois une opération de démolition-reconstruction-réhabilitation.

Comme une consultation de la population est prévue s'agissant de l'ANRU, l'amendement n° 606 ne me semble pas utile. De plus, il présente un inconvénient : parler de l'approbation de la population revient à démolir la représentativité des élus locaux. Or, dans cette enceinte, on ne saurait l'accepter !

C'est la raison pour laquelle je voterai contre cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 606.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

#### Article 14

Au premier alinéa de l'article 14 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 : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « de structures d'hébergement, d'établissements de logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ».

**M. le président.** Je suis saisi de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 194 est présenté par Mme Terrade, MM. Billout et Danglot, Mme Didier, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché.

L'amendement n° 387 est présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagache, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Odette Terrade, pour présenter l'amendement n° 194.

**Mme Odette Terrade.** Lors des débats relatifs au projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, qui ont abouti à la création de l'ANRU, nous avons dénoncé le risque de désengagement chronique de l'État en matière de logement. À cette époque déjà, nous avions demandé la mise en place d'un véritable service public du logement.

Aujourd'hui, nos craintes sont confirmées : le budget du logement connaît une baisse historique, et le Gouvernement mobilise tous les moyens pour échapper à ses responsabilités.

L'article 14 du projet de loi qui nous est soumis mélangeant allègrement, dirais-je, rénovation urbaine et construction de logements, d'un côté, structures d'hébergement et logements de transit, de l'autre, confirme la volonté de l'État de se désengager des politiques du logement.

En effet, par cet article, il est prévu d'ouvrir la possibilité à l'ANRU de financer des structures d'hébergement, des établissements de logements de transition, des logements-foyers ou des résidences hôtelières à vocation sociale. Mais se pose alors la question du financement du coût de la réalisation de ces nouvelles missions, question que le projet de loi n'aborde pas et que le rapport de la commission ne soulève pas !

Rappelons que la loi portant engagement national pour le logement avait porté jusqu'en 2013 le montant global de la participation de l'État à 5 milliards d'euros et que la loi DALO le porte à 6 milliards d'euros pour la même période.

En 2006, un rapport d'information de MM. Dallier et Karoutchi, fait au nom de la commission des finances, rappelait que, « malgré les efforts renouvelés des partenaires, l'ANRU va se trouver face à deux défis dans les prochaines années : un besoin de crédits supplémentaires concentré dans le temps, du fait de l'afflux des demandes ; des difficultés de trésorerie financières en raison du décalage des réalisations ». « Ce phénomène, mis en évidence par les rapports financiers de l'agence a été dénommé la « bosse » de l'ANRU. »

Nous y sommes, et que proposez-vous ? D'élargir les missions sans renforcer les moyens !

Pour toutes ces raisons, nous demandons la suppression de l'article 14 du projet de loi.

**M. Jean Desessard.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à Mme Odette Herviaux, pour présenter l'amendement n° 387.

**Mme Odette Herviaux.** Nous nous sommes déjà opposés plusieurs fois à l'élargissement des compétences de l'ANRU, comme de l'ANAH d'ailleurs, dans un contexte budgétaire très tendu tant pour ces deux agences que pour le Gouvernement.

Madame la ministre, nous voulons tout simplement que le champ des compétences de l'ANRU ne soit pas élargi. Comprenons-nous bien : nous souhaitons bien sûr une augmentation du nombre des structures d'hébergement ou des logements de transit, et ce le plus rapidement possible, mais dans le cadre de la solidarité nationale.

**Mme Odette Terrade.** Eh oui !

**Mme Odette Herviaux.** Vous proposez d'élargir le champ d'action de l'ANRU aux établissements de logements de transition, alors que celle-ci est elle-même en difficulté de paiement.

Les débats que nous avons eus la semaine dernière nous ont amplement permis de développer notre position. À ce jour, l'ANRU n'a honoré que 8,3 % de ses dettes aux communes. Les collectivités attendent d'être payées. Dans le contexte budgétaire que l'on connaît, il n'y a donc pas lieu d'élargir ses compétences, car cela accroîtrait encore ses difficultés budgétaires.

**M. le président.** L'amendement n° 629, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 14 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 le mot : « existants », sont insérés les mots : « et des structures existantes que sont les structures d'hébergement, les établissements ou logements de transition, les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale ».

II. – Après le premier alinéa du même article, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, l'Agence nationale de rénovation urbaine peut financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration ou la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, pour les opérations retenues dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Cet amendement, qui vise à réécrire l'article 14 du projet de loi, a pour objet de préciser les conditions de financement des structures d'hébergement par l'ANRU, aussi bien dans le programme national de rénovation urbaine, le PNRU, que dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, le PNRQAD.

Dans le PNRU, on ouvre la possibilité de financer la seule réhabilitation de ces structures, tandis que, dans celui de la rénovation des quartiers anciens dégradés, il sera possible d'en financer également la construction, l'amélioration et la création, puisque l'article 5 du projet de loi prévoit le financement de 5 000 places d'hébergement ou de logements de transition.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 84 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Supprimer le I de l'amendement n° 629.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame la ministre, vous nous proposez d'étendre la possibilité, pour l'ANRU, de financer des structures d'hébergement dans le cadre du PNRQAD. Cette mesure nous paraît particulièrement intéressante, dans la mesure où nous savons qu'il faut construire des structures d'hébergement en centre-ville, car c'est l'endroit le plus approprié pour permettre aux personnes les plus démunies de bénéficier des services et des transports.

En revanche, le sous-amendement n° 84 rectifié vise à restreindre aux zones couvertes par le PNRQAD la possibilité pour l'ANRU de financer des travaux sur des structures d'hébergement existantes. Il ne nous semble pas nécessairement opportun de favoriser la création de structures d'hébergement dans les quartiers en difficulté, car ceux-ci, vous le savez, sont souvent situés dans la périphérie des villes, et ne sont donc pas toujours bien desservis par les transports en commun. Ces quartiers n'en peuvent plus ; ces structures d'hébergement ne constitueraient pas forcément un facteur de stabilisation supplémentaire.

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements présentés par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

L'amendement n° 267 est ainsi libellé :

Dans cet article, remplacer les mots :  
d'établissements de logements de transition  
par les mots :  
d'établissements ou logements de transition

L'amendement n° 268 est ainsi libellé :

Dans cet article, supprimer les mots :  
mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de  
la construction et de l'habitation

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Ces amendements sont satisfaits par l'amendement du Gouvernement et le sous-amendement de la commission. En conséquence, je les retire, monsieur le président.

**M. le président.** Les amendements n°s 267 et 268 sont retirés.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission a approuvé le dispositif prévu à l'article 14 du projet de loi, sous réserve de l'adoption du sous-amendement qu'elle a présenté. En conséquence, elle est défavorable aux amendements identiques n°s 194 et 387 de suppression.

En revanche, elle est favorable à l'amendement n° 629 du Gouvernement, car, je le répète, c'est vraiment dans les centres-villes qu'il faut financer des structures d'hébergement dans le cadre du PNRQAD. Les publics en difficulté doivent habiter près des services et des transports.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement a émis un avis défavorable sur les amendements identiques de suppression de l'article 14. Il faut permettre à l'ANRU de mieux répondre globalement aux projets des collectivités locales.

Pour ce qui concerne le sous-amendement n° 84 rectifié, le Gouvernement y est défavorable, puisqu'il vise à supprimer le paragraphe I de l'amendement n° 629. Du reste, dans son rapport, M. Dallier fait cette même proposition ! Naturellement, je suis favorable à ce que l'on puisse trouver le financement des structures d'humanisation des centres d'hébergement en particulier.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur les amendements identiques n°s 194 et 387.

**M. Daniel Raoul.** Madame la ministre, là encore, j'ai besoin d'une explication de texte concernant le premier paragraphe de l'amendement n° 629. S'agit-il d'inclure des structures déjà existantes dans les programmes financés par l'ANRU ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Absolument !

**M. Daniel Raoul.** En écoutant M. le rapporteur, j'ai eu un doute...

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** C'est ainsi que je l'avais compris !

**M. Daniel Raoul.** En conséquence, je suis défavorable au sous-amendement de la commission : si ces structures existent, il faut bien aussi les rénover.

En revanche, je suis prêt à voter l'amendement du Gouvernement.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 194 et 387.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je viens de me rendre compte, madame la ministre, que vous avez modifié l'article 14 du projet de loi initial, qui concernait aussi bien la construction que la réhabilitation. À partir du moment où les structures d'hébergement existent déjà dans les quartiers, il est bien évident qu'il faut les rénover.

En conséquence, je retire le sous-amendement n° 84 rectifié.

**M. Jean Desessard.** Cela me paraît plus raisonnable ! *(Sourires.)*

**M. le président.** Le sous-amendement n° 84 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 629.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 14 est ainsi rédigé.

#### Articles additionnels avant l'article 15

**M. le président.** L'amendement n° 399, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Avant l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

2° Dans la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

3° Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa, après les mots : « locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » et après les mots : « ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 ».

II. – Après le *h*. du 1° du I. du même article, il est inséré un *i*. ainsi rédigé :

« *i*. Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 10 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 5 % de ce prix pour les quatre années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que

le contribuable fait <sup>2</sup> construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 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 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne défavorisée visée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, l'organisme ou l'union ayant été agréé à cet effet par le représentant de l'État dans le département. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret pour les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration.

« La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

« À l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. À l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la

déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % ou de 60 %, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

« La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent b pour la période restant à courir à la date du décès.

« Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts :

« 1. les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 5 % de ce montant pour les quatre années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. À l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du montant des dépenses en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. À l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % ou de 60 %, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

« 2. les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

« La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

« Les dispositions du présent i s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1. Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

« Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent *i* n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Pour un même logement, les dispositions du présent *i* sont exclusives de l'application des dispositions du deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 *undecies* ou 199 *undecies* A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. »

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

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement vise à supprimer le dispositif « Robien » à partir du 31 décembre 2009. En effet, ce dispositif n'a plus sa place dans la politique de logement de l'État, et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, il manque d'efficacité. Dans les communes, nombre de logements « Robien » se trouvent sur le marché parce que les gens ont acheté non pas un logement, mais un produit fiscal.

**Mme Odette Terrade.** Absolument !

**M. Daniel Raoul.** Ils ne correspondent pas aux besoins locaux.

**M. Jean Desessard.** Tout à fait !

**M. Daniel Raoul.** On se retrouve alors avec des parcs immobiliers « Robien » qui ne sont ni louables ni vendables. Car pour bénéficier d'un retour sur investissement, on met la barre bien trop haut en matière de prix.

**M. Jean Desessard.** Et cela coûte cher à l'État !

**M. Daniel Raoul.** Cependant, ne jetons pas le bébé avec l'eau du bain : ce dispositif, il est vrai, a permis la construction de nombreux logements. Simplement, vous avez pu le constater, nous cherchons à améliorer la nature de ces logements.

L'adoption de l'amendement n° 63 rectifié donnera aux maires la possibilité de délimiter les secteurs dans lesquels ils pourront intervenir sur la taille des logements.

Néanmoins, malgré tous les efforts que nous avons déployés aujourd'hui, vous ne nous proposez, je me dois de le souligner, que des aménagements à la marge, qui ne modifient pas le dispositif. Autrement dit, le dispositif « Robien » continuera de sévir !

Or si les investisseurs ont raisonné en termes de gains fiscaux, sans s'intéresser aux caractéristiques du logement, à son implantation et aux besoins locaux quant à la taille des logements, c'est notamment parce que ce dispositif est, sur le papier, un produit très rentable, *a priori* sans aucune contrepartie sociale.

C'est pour toutes ces raisons que des abus ont pu se produire. Même le recentrage du dispositif n'a eu que peu d'effets sur la répartition géographique des nouveaux logements. Aucune adaptation aux particularités territoriales n'a jamais été prévue et la pertinence des constructions n'est pas contrôlée.

Pour résumer, le dispositif « Robien », qui ne prévoit aucune contrepartie sociale, offre une forte rentabilité grâce à des plafonds de loyers très élevés. Finalement, nos collègues MM. Migaud et Carrez de l'Assemblée nationale ont eu raison, dans leur rapport, de le considérer uniquement comme une niche fiscale.

**M. Jean Desessard.** Très bien !

**M. Daniel Raoul.** Pour un dispositif sans efficacité sociale, son coût est beaucoup trop important, puisqu'il représentait en 2008 une dépense fiscale de 400 millions d'euros. Madame la ministre, j'imagine que vous seriez prête à supprimer cette niche si les sommes concernées étaient affectées à la politique du logement ! (*Sourires.*)

Vous constaterez que nous vous proposons de mettre en place un nouveau dispositif, très proche d'un autre, plus ancien, pour lequel nous avons, vous le comprendrez, une certaine affection ; je veux parler du dispositif « Besson », qui avait une dimension plus sociale.

Évidemment, nous pouvons éternellement tenter de préserver le « Robien » en améliorant les contours, mais cela ne résoudra pas le problème de ce dispositif, qui ne concourt pas à la construction de logements à prix abordables. (*M. Jean Desessard applaudit.*)

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** MM. Raoul, Repentin et Desessard et Mme Khiari connaissent ma position, qui est à la fois pragmatique et réaliste. D'ailleurs, monsieur Repentin, de très belles opérations « Robien », tout à fait exemplaires, sont réalisées en ce moment à Chambéry !

**Mme Odette Terrade.** Certains logements restent vides !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Si on supprimait ce dispositif, on priverait notre collègue de la possibilité de mener des opérations « Robien » sur le territoire dont il a la responsabilité, ce que je ne veux absolument pas ! (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

Monsieur Raoul, vous avez évoqué l'arbre qui cache la forêt. Pour notre part, c'est la forêt qui nous intéresse ! Personne ne le conteste, le dispositif « Robien » a fait l'objet de quelques excès et il aurait dû être recentré. Mais n'oublions pas qu'il a permis l'émergence de 60 000 logements par an, à un moment où la construction connaissait quelques difficultés. Aujourd'hui, tout le monde le sait, il sera extrêmement ardu de trouver des bailleurs privés qui construisent des logements locatifs.

L'heure n'est donc pas venue de supprimer un dispositif qui participe à la mise sur le marché de logements locatifs. En revanche, nous allons le recentrer, et c'est tout l'objet des amendements déposés sur ce sujet par la commission des affaires économiques. Il ne s'agit absolument pas d'un recentrage « à la marge » !

En faisant l'inventaire des faiblesses du « Robien », nous avons constaté que les logements en question sont parfois construits dans des communes et des territoires qui n'en ont pas besoin. Nous allons donc prévoir ce dispositif uniquement dans les zones « tendues ». Nous allons même aller plus loin, parce que nous nous sommes aperçus que le « Robien » aboutissait quelquefois à la mise en place de produits qui ne correspondaient pas à la demande des ménages.

**Mme Odette Terrade.** C'est bien le problème !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous allons donc non pas supprimer ce dispositif, mais l'encadrer, en mettant à la disposition des maires un certain nombre d'outils. Nous verrons s'ils s'en saisiront !

Par conséquent, la commission est défavorable à l'amendement n° 399.

**M. Daniel Raoul.** Combien d'appartements de type « Robien » sont invendables ?

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Cela dépend où !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il y en a très peu !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur Raoul, le Gouvernement est défavorable à cet amendement, ce qui ne devrait pas vous surprendre. Permettez-moi cependant de vous donner quelques informations qui me semblent importantes et intéressantes.

Selon moi, personne, dans cet hémicycle, n'a envie de prendre des mesures qui ne soient pas bonnes !

Vous savez que, d'une façon générale, on a besoin de logements, et de toutes sortes : hébergements sociaux, logements ordinaires et logements de qualité. Vous le comprenez, un ministre du logement, quel qu'il soit, ne peut « tuer » le « Robien » ! En effet, sans ce dispositif, le manque de logements serait énorme.

Depuis 2003, date qui correspond à la mise en place du dispositif « Robien », 250 000 logements ont été construits grâce à cette incitation fiscale. Effectivement, environ 5 000 ou 6 000 logements n'avaient pas besoin d'entrer dans ce cadre. On a appâté certaines familles en leur faisant miroiter un intérêt fiscal, pour leur vendre des constructions qui se situaient dans des zones où elles n'étaient pas nécessaires ; il en est résulté des difficultés à la location. Des promoteurs indécents ont incité des personnes qui souhaitent arrondir leurs retraites à investir dans ces logements. Elles se retrouvent aujourd'hui avec un crédit et un loyer à payer ! C'est scandaleux !

Cela étant, une telle situation ne touche que 5 000 à 6 000 familles au maximum.

Vous évoquez, monsieur Raoul, ces 400 millions de dépenses fiscales qui pourraient, selon vous, revenir à la politique du logement. À l'évidence, une telle proposition ne peut pas me laisser insensible ! (*Sourires.*)

Pour les 250 000 logements construits grâce à ce dispositif, la taxe d'habitation, la TVA à 19,6 % et la taxe sur le foncier bâti compensent très largement, pour l'État, les incitations fiscales du « Robien ». (*M. Daniel Raoul fait un signe de dénégation.*) C'est incontestable, monsieur Raoul ! C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles nous ne pouvons pas « tuer » le « Robien ». En revanche, il faut que nous l'adaptions, et c'est tout l'objet de l'article qui suit.

Vous avez fait allusion au dispositif « Besson », que je connais bien. M. Besson avait proposé un produit, placé sous condition de ressources, qui avait certainement son intérêt. D'autres produits ont été proposés par la suite. Si nous nous étions contentés de ce dispositif, je ne pourrais pas vous parler de la construction de 250 000 logements : j'évoquerais un chiffre bien moindre !

**M. Thierry Repentin.** Vous ne pouvez pas l'affirmer !

**Mme Christine Boutin, ministre.** Mais si !

Nous avons besoin de loger tout le monde. Il nous faut donc une palette de logements, allant du social et très social au logement ordinaire.

Monsieur Raoul, 250 000 logements ont été construits depuis 2003. Certes, 5 000 à 6 000 logements l'ont été de façon abusive, mais le texte que je vous propose aujourd'hui permettra de recentrer ce dispositif et de vérifier tous les trois ans la justesse de l'incitation fiscale.

Nous ne l'avons pas encore dit au cours de ce débat, mais la situation territoriale de la France est très inégale en matière de logement. Il convient donc d'avoir des produits ciblés. C'est la raison pour laquelle ce texte est pragmatique, précis et souple. (*Marques de scepticisme sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Madame la ministre, essayons de comprendre cette opération financière. Selon vous, la loi « Robien » permet à ceux qui ont investi dans ces logements d'arrondir leurs retraites grâce aux loyers perçus et à la déduction fiscale. Et vous en concluez qu'il s'agit d'un dispositif rentable. Pourquoi l'État ne pourrait-il pas, grâce aux loyers perçus, réaliser lui-même cet investissement, puisqu'il le finance par le biais de remises fiscales ?

Mises à part des situations de trésorerie difficiles, qui ne concernent pas le sauvetage des banques ayant mené des opérations très audacieuses, qu'est-ce qui empêcherait l'État d'investir dans ces 250 000 logements ?

En réalité, madame la ministre, vous êtes en train de nous expliquer que c'est toujours la loi du privé qui prime...

**Mme Christine Boutin, ministre.** Pas du tout !

**M. Jean Desessard.** ... assortie de déductions fiscales, et que vous poursuivez le désengagement de l'État.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Vous n'avez rien compris !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote.

**M. Jean-Pierre Fourcade.** Si j'aime beaucoup écouter M. Desessard, je crois que, sur ce point, il y est allé un peu fort ! Il ne s'agit pas de démolir complètement tout ce qui a été fait. Aujourd'hui, nous sommes devant une crise de trésorerie et de crédit des ménages. Si nous nous évertuons à supprimer tout ce qui peut inciter les particuliers, ceux qui ont de l'épargne...

**M. Jean Desessard.** Ces opérations se font à crédit !

**M. Jean-Pierre Fourcade.** ... à se lancer dans la construction de logements, nous agissons d'une façon tout à fait stupide.

Recentrer le dispositif « Robien » sur les secteurs dans lesquels il y a pénurie de logements locatifs : tel est l'objectif du Gouvernement ! Sans doute convient-il de réexaminer les avantages octroyés et de lisser les conditions d'amortissement. Mais supprimer un dispositif qui a l'immense avantage d'apporter de l'épargne privée à la construction de logements me paraît, par les temps qui courent, la pire des opérations possible. Anticyclique, elle « casserait » l'ensemble de nos structures.

Notre souhait est de continuer à favoriser la construction de logements de toute nature, notamment de logements locatifs, pour essayer de surmonter les difficultés que nous rencontrons un peu partout.

La suppression du « Robien », telle qu'elle est proposée dans cet amendement, serait une mesure désastreuse.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Absolument !

**M. Jean-Pierre Fourcade.** En revanche, tout le monde est d'accord pour recentrer ce dispositif. Il ne faut plus réaliser de telles constructions dans les communes qui comptent des appartements vides. N'oublions pas, cependant, que cela ne concerne que 4 000 à 5 000 logements sur 250 000 réalisations !

Il importe peut-être également de revoir la fiscalité. Mais ne remettons pas en cause l'ensemble de ce dispositif, surtout au moment où nous avons un besoin absolu de flécher l'épargne privée vers la construction de logements.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Absolument !

**M. Jean Desessard.** Il s'agit des classes moyennes, qui ont acheté à crédit !

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** M. le rapporteur a indiqué qu'il serait très peiné que les opérations « Robien » qui sont actuellement réalisées dans l'agglomération de Chambéry ne puissent plus avoir lieu à l'avenir, si l'amendement présenté par notre collègue Daniel Raoul venait à être adopté. Mais M. Raoul ne propose pas une suppression pure et simple de ce dispositif : il le remplace par un autre, un peu plus équilibré, prévoyant des avantages fiscaux et des contreparties sociales pour la nation.

**M. Jean Desessard.** C'est un minimum !

**M. Thierry Repentin.** Il s'agit de produire une offre plus accessible au pouvoir d'achat de nos concitoyens.

Si, d'aventure, l'adoption de cet amendement aboutissait à supprimer un certain nombre d'opérations actuellement en cours dans mon agglomération, je n'en serais pas pour autant peiné. En effet, les personnes qui achètent ces produits fiscaux ne vivent pas, en général, sur les territoires où ces opérations sont réalisées. Car ceux qui y vivent connaissent, eux, le prix du marché local.

**M. Jean Desessard.** Ils sont de Paris ou des Hauts-de-Seine !

**M. Thierry Repentin.** S'agissant des logements « Robien » qui se construisent actuellement dans l'agglomération de Chambéry, les acheteurs ne sont ni de l'agglomération, ni même, dans leur très grande majorité, du département.

Il s'agit, le plus souvent, de personnes issues de départements lointains, qui ont souscrit à de telles offres parce que des réseaux de commercialisation leur ont vanté la qualité de vie dans notre agglomération – il est vrai que l'on y vit très bien ! –, l'accès à des services ou la proximité des frontières

italienne et suisse. La description est, certes, très séduisante, mais les acheteurs ne se rendent pas compte qu'ils surpayent leur bien par rapport au prix du marché. (*M. Jean-Louis Desessard approuve.*) Ce n'est pas un hasard si l'on vient vous démarcher pour acheter un logement situé à 500 ou à 600 kilomètres de chez vous !

En réalité, madame la ministre, monsieur le rapporteur, nous proposons non pas la suppression pure et simple d'une telle mesure, mais son remplacement par un dispositif plus équilibré, proche de celui qui avait été mis en place par l'ancien ministre Louis Besson.

Selon vous, madame la ministre, si le Besson avait été maintenu, le nombre de logements construits aurait été inférieur aux 250 000 réalisations permises par le dispositif Robien. Mais qui peut le savoir ? En fait, au cours de la première année de pleine application du Besson, 40 000 logements ont été construits, puis le Robien a été créé.

Prenons le cas d'un investisseur disposant de 160 000 euros, ce qui est le montant moyen d'un investissement réalisé au titre du Robien. Si on lui offre le choix entre le Robien, dispositif qui n'impose pas de contrepartie sociale ni aucune limite s'agissant des revenus des futurs locataires, et le Besson, qui prévoit des plafonds tant pour les loyers pratiqués que pour les ressources des locataires, à votre avis, que fera-t-il ? Il ira au plus simple !

**M. Jean Desessard.** Exactement !

**M. Thierry Repentin.** Or, pour lui, le plus simple et le plus avantageux, du moins en apparence, c'est le Robien. Toutefois, de plus en plus de gens se plaignent aujourd'hui d'avoir été grugés, comme en témoigne un reportage intitulé *Les Robien de la colère*.

En tant que parlementaires, nous avons aussi pour mission de sécuriser les investissements dans la pierre, pour aujourd'hui comme pour demain, car cela est nécessaire à la production en nombre suffisant de logements correspondant aux attentes et au pouvoir d'achat de nos concitoyens.

C'est la raison pour laquelle nous proposons, sans dogmatisme ni arrière-pensée politique, un système qui nous semble plus équilibré. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. Jean Desessard.** Engagement de l'État, contreparties sociales !

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La démonstration de Thierry Repentin ne m'a, pour une fois, pas du tout convaincu. Ses propos ne correspondent nullement à la réalité !

Mon cher collègue, vous n'avez fait qu'enfoncer des portes ouvertes et, permettez-moi de vous le dire, votre vision des choses date quelque peu. En effet, les excès que vous avez mentionnés appartiennent au passé. J'ose espérer que, forts de cette expérience, les investisseurs se montreront désormais plus vigilants. (*Marques d'ironies sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. Jean Desessard.** Comme les banquiers ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Par ailleurs, comme l'a souligné Jean-Pierre Fourcade, nous entrons dans une période – mais je crains que nos collègues siégeant sur les travées de gauche n'aient pas conscience de cette évolution – où les besoins en matière de logements et le manque

de constructions, qui commencent déjà à poindre, iront en augmentant. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**Mme Odette Terrade.** Vous vivez en dehors du temps !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Vous n'êtes manifestement pas en contact avec les entreprises du bâtiment !

**Mme Odette Terrade.** C'est faux !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Actuellement, les entreprises réclament du travail, alors qu'elles en refusaient auparavant, car elles étaient déjà surchargées. Dans ce contexte totalement changé, elles sont en mesure de formuler de nouvelles propositions.

**M. Jean Desessard.** Mais le plan Borloo ne marche pas !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Quand j'entends nos collègues socialistes prétendre que leur système serait « plus équilibré », les bras m'en tombent ! (*Marques d'ironie sur les travées du groupe socialiste.*) En réalité, ils proposent de favoriser l'émergence de logements dont le loyer ne sera pas supérieur à ce qu'il est pour les PLAI.

**M. Daniel Raoul.** Mais non !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je vous laisse imaginer ce que donnerait une telle mesure si elle devait entrer en vigueur dans des territoires fortement concernés par les loyers intermédiaires, comme la région parisienne. Mais peut-être nos collègues ignorent-ils que la situation du logement en région parisienne est relativement tendue...

Avec un tel système, le dispositif Robien deviendrait caduc, car les loyers pratiqués ne pourraient être au niveau des PLAI. Les logements relevant du Robien s'adressent à des personnes appartenant aux classes moyennes, qui n'ont pas droit à un logement social mais éprouvent des difficultés à se loger dans le secteur privé.

**M. Jean-Pierre Fourcade.** Absolument !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mes chers collègues, notre pays est composé de territoires variés, aux situations différentes. Il faut tout de même en tenir compte. Dans certains endroits, par exemple à Saint-Quentin-en-Yvelines, ce qui manque le plus, ce sont les logements à loyers intermédiaires.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Absolument !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il est donc nécessaire d'en construire pour loger nos concitoyens, et pour cela il faut trouver des investisseurs.

Or les bailleurs privés sont actuellement assez peu enclins à investir dans la pierre. Peut-être la crise financière les amènera-t-elle à revoir leur position, mais, pour le moment, ceux que nous avons rencontrés semblent plutôt découragés. Nous devons donc les rassurer, pour les inciter à investir de nouveau. Ils sont conscients des dérives passées, mais je crois qu'il est à présent possible de proposer des dispositifs diversifiés, adaptés aux spécificités de nos territoires.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** J'écoute toujours avec beaucoup d'attention les explications de M. le rapporteur, mais ses propos selon lesquels le dispositif Besson imposerait de caler les loyers sur ceux des logements PLAI constituent un mensonge éhonté ! (*M. le rapporteur s'exclame.*) Il faut de l'honnêteté intellectuelle dans ce débat !

Cela étant dit, je peux comprendre certains de ses arguments, mais je reste persuadé que, à défaut de supprimer le dispositif Robien, il faut au moins le border...

**Mme Christine Boutin, ministre.** C'est ce que nous avons fait !

**M. Daniel Raoul.** ... au taquet, pour reprendre un terme de voile, discipline que je pratique ! (*Sourires.*)

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je ne peux naturellement pas laisser affirmer que mes propos constitueraient un « mensonge éhonté ».

Je donne lecture d'une phrase tirée du texte de l'amendement n° 399 : « Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret pour les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration. » Je n'ai rien de plus à ajouter !

Mes chers collègues, avant de prétendre que le rapporteur ment, commencez donc par lire vos propres amendements !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 399.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 400, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Avant l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'article 1391 E du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'imputation des dépenses ne peut être effectuée dans sa totalité sur les cotisations des immeubles en cause, le solde des dépenses déductibles est imputé sur les cotisations afférentes à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur et au titre de la même année. »

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

III. – La perte de recettes pour l'État résultant du II ci-dessus 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.

La parole est à Mme Bariza Khiari.

**Mme Bariza Khiari.** Cet amendement vise à rendre plus juste le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties prévu en faveur des organismes d'HLM réalisant des travaux destinés à réaliser des économies d'énergie.

L'article 1391 E du code général des impôts prévoit une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties sur les cotisations afférentes aux immeubles appartenant aux organismes d'HLM ou aux sociétés d'économie mixte. Cet abattement est égal au quart des dépenses payées au titre desdits travaux.

Toutefois, alors que le Grenelle de l'environnement a déclaré prioritaire la réalisation de tels travaux, la portée de ce dégrèvement a été singulièrement affaiblie par l'ins-



truction fiscale n° 6-C2-08, qui limite l'imputabilité au seul immeuble où ont été effectués les travaux, contrairement à ce qui prévaut pour d'autres dispositions de même nature, s'agissant par exemple des dépenses en vue d'améliorer l'accessibilité des immeubles ou l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap.

Cet amendement a pour objet d'étendre l'imputabilité aux cotisations afférentes à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts, pour le même bailleur et au titre de la même année.

Ce serait un signe positif adressé aux bailleurs inquiets de constater que la ligne de crédits destinée à la rénovation des logements PALULOS est asséchée dans le projet de loi de finances pour 2009, alors que le Grenelle de l'environnement assigne comme objectif la rénovation de 800 000 logements sociaux avant 2020, dont 180 000 en zone ANRU.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agirait d'une bonne idée si une telle mesure ne représentait pas un coût supplémentaire important pour les finances publiques. Or, comme je l'ai indiqué d'emblée, la commission souhaite s'en tenir à une approche responsable en la matière.

En outre, Mme le ministre nous a indiqué avoir obtenu des prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations pour la réalisation des travaux dans les HLM.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement souscrit à l'analyse de la commission et émet également un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 400.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

4

## MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Par lettre en date de ce jour, M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement, a informé M. le président du Sénat que le Gouvernement modifie comme suit l'ordre du jour prioritaire du Sénat de demain mardi 21 octobre 2008 :

À 11 heures :

Deuxième lecture du projet de loi relatif à la Cour des comptes et aux chambres régionales des comptes ;

À 16 heures et le soir :

– Suite du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

– Puis, projet de loi généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion.

**M. Thierry Repentin.** C'est ambitieux !

**M. le président.** Acte est donné de cette communication, et l'ordre du jour de demain sera ainsi complété.

La parole est à Mme Bernadette Dupont.

**Mme Bernadette Dupont.** Je souhaiterais savoir à quelle heure nous débiterons demain l'examen du projet de loi généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion, car je ne vois pas l'intérêt d'entamer la discussion générale de ce texte à dix heures du soir.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Dieu seul le sait ! *(Sourires.)*

**M. le président.** Ma chère collègue, compte tenu de la densité du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et de l'intensité de nos échanges sur ce texte, il ne m'est malheureusement pas possible de répondre à votre interrogation. Je vous prie de m'en excuser.

**Mme Bernadette Dupont.** Je le comprends, monsieur le président, mais il aurait été préférable de prévoir que l'examen du projet de loi généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion commence mercredi. Cela aurait été plus simple.

**M. Thierry Repentin.** On va vous aider, madame Dupont !

5

## LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

### Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence

**M. le président.** Nous reprenons l'examen du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Dans la suite de la discussion, nous en sommes parvenus à l'article 15.

### Article 15

I. – Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :

« Pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date, les dispositions du présent *h* s'appliquent aux logements situés dans des communes classées parmi les zones du territoire définies par décret, dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions. Le classement des communes par zone est établi par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement et est révisé au moins tous les trois ans. »

II. – Le *k* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le

contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date.

**M. le président.** La parole est à Mme Évelyne Didier, sur l'article.

**Mme Évelyne Didier.** L'article 15 nous ramène à des débats que nous avons déjà eus les années précédentes.

Ainsi, en 2003, ma collègue Odette Terrade déclarait que « la demande étant importante, la solution que l'on met aujourd'hui en avant est le développement de l'offre, sur un créneau spécifique.

« Par conséquent, on modifie les règles en vigueur en matière d'investissement locatif des particuliers, sous quelque forme que ce soit, en majorant sensiblement l'incitation fiscale issue du dispositif Besson. En fait, il s'agit de permettre aux investisseurs de capter une clientèle moyennement ou relativement fortunée en proposant des loyers de première mise en location particulièrement attractifs. [...] Cela se passerait au travers de deux mesures essentielles : la non-prise en compte d'un plafond de ressources pour les locataires et le sensible relèvement des loyers autorisés.

« Croit-on vraiment que l'on va résoudre les problèmes de logement dans notre pays en ne faisant qu'accroître la rentabilité de l'investissement locatif ?

« Le choix est donc clair, poursuivait ma collègue : on ne répond pas aux attentes sociales, on retarde la mise en œuvre des chantiers urgents et l'on ne fait que favoriser une frange limitée de la population en lui offrant un nouveau produit fiscal attractif. »

Faut-il véritablement ajouter autre chose ? La simple lecture de l'exposé des motifs du présent projet de loi démontre que le dispositif Robien n'a pas permis de répondre aux attentes de ses propres auteurs, comme en témoigne de manière spectaculaire le volume croissant de logements inoccupés.

Nous tenions à souligner ce fait avant d'entamer l'examen des amendements portant sur l'article 15.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, sur l'article.

**M. Thierry Repentin.** Madame la ministre, pourquoi le cacher, c'est avec déception que nous avons pris connaissance de l'article 15, relatif au deuxième recentrage des dispositifs d'aide à l'investissement locatif Robien et Borloo sur les zones où la situation du logement est la plus tendue, à savoir les zones A, B1 et B2.

Depuis longtemps, nous vous mettons en garde contre les effets pervers de ces dispositifs et nous vous demandons de les supprimer afin de les remplacer par un dispositif plus équilibré, ou à défaut de les recentrer. Mais vous nous « renvoyez dans nos buts » sans jamais reconnaître la validité de nos arguments.

Il aura fallu un rapport, publié voilà quelques mois, émanant de votre ministère – ce qui prouve l'intérêt des rapports présentés au Parlement, qui recèlent parfois des données intéressantes, bien qu'ils ne soient, prétend-on, jamais lus –, suivi d'un rapport d'information de l'Assemblée nationale, relevant tous deux l'utilisation prédominante de ces dispositifs dans les zones non tendues, voire en zone de revitalisation rurale, à hauteur de près de 40 % de la production, pour mettre l'État face à ses responsabilités.

Avec cet article, vous nous proposez un recentrage sur les trois zones où la situation du logement est la plus tendue. Mieux vaut tard que jamais ! En effet, les dispositifs d'aide

à l'investissement locatif continuent de provoquer de nombreux dégâts, comme en témoignent les investisseurs se considérant « victimes du Robien », qui ne cessent de nous faire part de leur désarroi et ont tenu à nous rencontrer avant l'examen de ce projet de loi par le Sénat.

Nous avons relayé leurs plaintes sans relâche, car les logements relevant de ce dispositif présentent d'incompréhensibles paradoxes : ils sont subventionnés sans qu'aucune obligation sociale soit prévue et, surtout, tant leur coût d'achat que leur loyer se situent généralement au-dessus des prix du marché.

De plus, ce dispositif donne lieu à des effets pervers. Ainsi, il contribue à l'inflation du marché immobilier et engendre une construction de logements totalement déconnectée de la demande. Certains qui croyaient bénéficier d'avantages fiscaux se retrouvent endettés sans pouvoir ni louer ni revendre leur logement, le pire étant qu'il s'agit le plus souvent de ménages modestes.

Malheureusement, l'article 15 ne comporte aucune disposition permettant de lutter contre les pratiques de certains réseaux de commercialisation peu scrupuleux, qui ont systématiquement séparé de plusieurs centaines de kilomètres les constructions et les acheteurs, tout en vantant à ces derniers les qualités d'un marché local du logement qu'ils ne pouvaient pas eux-mêmes connaître.

Cette situation a été poussée jusqu'à l'absurde : certains Aquitains se sont vu proposer des appartements Robien dans les Alpes, alors que ceux qui étaient construits dans leur département étaient vendus, par exemple, à des Franciliens.

L'inadéquation entre le type de logements construits, le niveau de loyer et le marché local devenait très difficile à appréhender pour les acquéreurs, qui de ce fait n'avaient guère conscience du risque qu'ils prenaient.

Aujourd'hui, trop nombreux sont ces logements, situés dans des territoires où le marché du logement est peu tendu, qui restent vides de tout occupant et ne procurent donc aucun loyer à leurs acquéreurs.

En conséquence, ce qui devait constituer une aubaine pour les nouveaux acquéreurs s'est parfois transformé en cauchemar ! Et ce n'est pas la « mesurette » que vous nous proposez qui permettra de remédier à ce problème, qui mine tout l'intérêt de ce type de dispositif.

Pourquoi ne pas passer le cap du « prêt-à-porter » pour faire du « sur mesure », pour paraphraser l'excellente formulation employée dans son rapport d'information par mon collègue et ami Jean-Yves Le Bouillonnet ?

Si l'on dresse un bilan de l'efficacité de ces programmes, force est de constater qu'ils coûtent cher, comme cela a été dit, puisque les dépenses fiscales liées à ces dispositifs d'investissement locatif ont atteint 2,97 milliards d'euros au total pour la période 2003-2008, et ce pour une efficacité plus que relative, de nombreux logements restant vacants, ce qui oblige les propriétaires à les revendre à perte, quand ils y parviennent, avec une moins-value pouvant aller jusqu'à 30 %, avant même de les avoir loués une seule fois.

Une telle vacance est due au fait que la majorité de ces constructions ont été réalisées dans des zones peu urbanisées, où elles ont excédé les besoins.

De plus, la taille de ces logements n'est pas adaptée à la demande, car ils sont trop petits pour accueillir des familles.

On est très loin de ce que certains commerciaux ont vanté comme un dispositif « permettant d'acquérir un bien immobilier sans apport et avec un faible effort d'épargne » !

Devant tous ces constats, madame la ministre, vous ignorez encore une fois le fond du problème. À l'article 15, vous ne touchez ni aux plafonds des loyers ni aux contreparties sociales demandées aux investisseurs.

En conclusion, ce nouveau recentrage n'est pas de nature à assainir la situation d'un secteur qui a contribué à produire une offre totalement déconnectée de la demande et à tirer les prix vers le haut, surtout si les zones concernées sont élargies au point que le recentrage serait en partie gommé.

Dès lors, pourquoi vouloir maintenir ces programmes sous cette forme ? Pourquoi n'avez-vous pas retenu les préconisations du rapport de nos collègues députés François Scellier et Jean-Yves Le Bouillonnet, telles que l'instauration de contrats territoriaux de l'habitat, qui permettraient aux élus locaux et aux services déconcentrés de l'État de participer à la mise en œuvre de réponses efficaces aux besoins des territoires, aux besoins de nos concitoyens ?

Pourquoi, en parallèle, ne pas avoir profité de l'élaboration de ce projet de loi pour encourager l'Agence nationale de l'habitat, l'ANAH, à développer ses conventionnements en zone tendue et pour des logements très sociaux ?

Si vous aviez eu l'ambition de mener une véritable réforme redéfinissant de fond en comble les dispositifs d'aide à l'investissement locatif, vous nous auriez proposé des outils permettant de prendre en compte les besoins locaux, et ainsi de passer du « prêt-à-porter » au « sur mesure ».

Enfin, je confirme les propos tenus voilà quelques instants par mon collègue Daniel Raoul : les loyers pratiqués dans le dispositif Besson ne sont pas au niveau de ceux des logements financés par le biais de PLAI.

**M. le président.** La parole est à Mme Bariza Khiari, sur l'article.

**Mme Bariza Khiari.** En février 2008, le Gouvernement a remis au Parlement un rapport d'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

Afin que nous légiférions en prenant en considération les différentes évaluations de politiques publiques dont nous disposons, je souhaiterais revenir sur les éléments de réflexion que ce rapport nous livre.

Le bilan est pour le moins contrasté.

Entre 1995 et 2005, environ 471 000 logements ont été vendus par les promoteurs sous un régime d'incitation fiscale, dont 184 600 dans le cadre du dispositif Robien pour les seules années 2003 et 2005, ce qui confirme l'intérêt du dispositif en matière de soutien à la construction. Mais de quelle construction s'agit-il ?

Il s'agit, d'abord, d'une construction mal adaptée.

En 2005, 71 % des logements acquis par les investisseurs au titre du Robien étaient des appartements, plus petits que la moyenne en termes de nombre de pièces – 3 pièces contre 4,4 – et de surface, la moyenne étant de 74 mètres carrés.

Le prix au mètre carré du logement acquis par le biais d'un investissement locatif est 14 % plus cher, et a augmenté plus rapidement que celui des logements destinés à l'accession à la propriété, ce qui, en l'absence de contrepartie sociale très stricte, a eu pour effet de porter les loyers au plus haut. C'est ce qui explique que, sur certains territoires, les loyers

des logements relevant du Robien soient à la fois inférieurs aux plafonds de la zone et supérieurs aux loyers du marché local ! Ce point a déjà été évoqué.

Les logements construits dans le cadre du dispositif Robien accueillent majoritairement des ménages jeunes, plus riches que la moyenne des locataires et que les accédants à la propriété dans le parc ancien.

En d'autres termes, le Robien produit bien du logement locatif haut de gamme pour des jeunes couples plus mobiles que la moyenne. Le rapport souligne qu'il s'agit de jeunes ménages en mobilité résidentielle ascendante, c'est-à-dire de jeunes cadres... Le logement Robien type correspond à un appartement de 65 mètres carrés, destiné à un couple avec un enfant disposant d'un revenu annuel de 60 000 euros...

Il s'agit, ensuite, d'une construction mal localisée.

Les logements en investissement locatif sont construits non pas dans les zones les plus tendues, mais dans celles où la situation est intermédiaire. Ce constat conforte notre dénonciation désormais récurrente d'un mauvais ciblage géographique, d'une part,...

**Mme Christine Boutin, ministre.** C'est pour cela qu'on le modifie !

**Mme Bariza Khiari.** ... d'un important effet d'aubaine, d'autre part.

Vous nous proposez, certes, de revenir sur ce ciblage géographique, mais ce n'est pas suffisant à nos yeux.

En effet, la dépense fiscale cumulée est estimée à 620 millions d'euros pour 2008. Ce sera pis en 2009. Le rapport que j'ai mentionné montre bien que le dispositif Robien est le champion toutes catégories de l'effet d'aubaine, puisque plus aucune construction locative n'échappe à ce régime et que c'est le dispositif qui coûte le plus cher à l'État.

En effet, le coût pour l'État d'un logement type s'élève à 16 900 euros en Île-de-France et à 16 100 euros en province. Si l'on compare ces montants aux 2 700 euros dépensés par l'État pour chaque logement social, on peut s'étonner que vous ne proposiez rien d'autre que le recentrage géographique.

Enfin, nous avons pu prendre connaissance, dans ce même rapport, d'un panorama d'études locales très intéressantes.

On y apprend que, dans les zones où les collectivités territoriales ont su imposer aux promoteurs des exigences en matière de type de logements, de mode d'occupation et de mode de financement, non seulement les objectifs de construction ont été remplis, mais ils se sont accompagnés d'un ralentissement de la hausse des loyers et d'une meilleure adaptation de l'offre locative à la demande locale. Tel a été le cas à Rennes, par exemple.

À l'inverse, les stratégies des investisseurs non régulées par la puissance publique et fondées sur des hypothèses théoriques ont parfois conduit à la multiplication de programmes inadaptés à la demande locale et ne trouvant pas de locataires.

Toutes les agglomérations ne disposent pas de services techniques et d'une expérience comparables à ceux de la ville de Rennes qui leur permettraient de telles régulations. Surtout, en l'absence d'outils de droit, ces régulations passent par la négociation avec les promoteurs, et toutes les agglomérations et communes ne sont pas armées pour obtenir de bons résultats de cette façon.

C'est pourquoi nous présenterons des amendements visant à transformer le dispositif Robien en un outil « sur mesure » et à donner aux territoires la possibilité de décider si, oui ou non, ils peuvent accueillir ce type de programmes, à l'image de ce que prévoit l'amendement adopté par le Sénat la semaine dernière et tendant à permettre aux maires de réguler la taille des logements.

**M. le président.** Je suis saisi de treize amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 195, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Après la quatrième phrase du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le programme local de l'habitat, approuvé par le préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent. »

II. – Après la deuxième phrase du I du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le programme local de l'habitat approuvé par le préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent. »

III. – La perte de recettes pour l'État résultant des modifications du plafond prévu au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts 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.

La parole est à Mme Odette Terrade.

**Mme Odette Terrade.** Le recentrage des dispositifs d'aide à l'investissement locatif privé Robien et Borloo est une vraie question.

En effet, l'article 15 montre en creux que le dispositif Robien, même sous la forme du Borloo dit « populaire », n'a pas atteint les objectifs qui lui étaient assignés.

Ces objectifs étaient précisés par le ministre lui-même, qui tenait les propos suivants lors de notre séance du 7 mai 2003 : « Ce dispositif reprend l'ensemble des mesures annoncées par le Gouvernement en faveur de la relance de l'investissement locatif privé pour développer une offre nouvelle tant dans le parc ancien, ce qui est vraiment une grande innovation, que dans les opérations de construction de logements neufs. Nous en attendons la création de plus de 50 000 logements locatifs par an. »

À la suite de nos remarques, le ministre poursuit en ces termes : « Nous préférons, quant à nous, inciter d'éventuels investisseurs à se tourner vers le logement ancien, pour transformer des logements insalubres en logements décents au bénéfice d'une catégorie de la population qui peut consentir un loyer, mais légèrement inférieur au prix du marché. Ce seront autant de personnes en moins dans les files d'attente pour les logements HLM. Je pense que tout le monde a quelque chose à gagner avec ce dispositif. Encore une fois, nous en attendons 50 000 logements par an. »

Aujourd'hui, force est de constater que les choses ne se sont pas passées exactement comme prévu...

D'abord, si les loyers sont légèrement inférieurs aux prix du marché, ils demeurent à un niveau encore largement supérieur aux capacités des aspirants locataires.

Ensuite, comme cela vient d'être rappelé, nombre de petits investisseurs, parfaitement naïfs, ont vu leurs économies détournées dans le financement de magnifiques programmes invendables et impossibles à louer.

Enfin, la conception même du dispositif Robien n'a qu'un intérêt limité au regard de la réalité des situations locales.

La presse s'est répandue, ces derniers temps, sur la saturation des marchés locatifs de nombreuses villes, tant en province que dans la banlieue francilienne, du fait que le niveau des loyers autorisés est sans commune mesure avec les capacités financières des locataires potentiels.

Il importe donc que les programmes d'investissement locatif privé puissent être adaptés à la réalité des conditions locales.

Prévoir de construire des logements assortis de conditions particulières d'incitation fiscale nécessite d'adapter la dépense fiscale au double objectif qu'on lui assigne : le premier est d'encourager des investisseurs à se manifester ; le second est de constituer une offre permettant de répondre à la demande effective de logements.

N'oublions pas, mes chers collègues, que 2 % ou 3 % seulement des logements construits chaque année relèvent des prêts locatifs aidés d'intégration, qui correspondent à la situation de ressources de 70 % des demandeurs. Il est inutile d'en dire davantage !

Ce que nous souhaitons, c'est que les niveaux de ressources et de loyers soient appréciés, s'agissant de l'éligibilité à la dépense fiscale, en fonction des situations locales. Il est inutile d'utiliser du foncier pour construire des logements vides dont personne ne voudra. Par conséquent, autant fixer les plafonds en tenant compte des situations locales.

Tel est le sens de notre amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 85, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Remplacer le I de cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

I. – *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent *h* s'applique aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone. »

*I bis.* – Le I du présent article s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication de l'arrêté pris en application du même I.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est un amendement rédactionnel.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 674, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagache, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali,

MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter la première phrase du troisième alinéa de l'amendement n° 85 par les mots :

et sauf délibération contraire de la commune

La parole est à Mme Odette Herviaux.

**Mme Odette Herviaux.** Si vous le permettez, monsieur le président, je présenterai en même temps l'amendement n° 390.

Nous proposons de faire du Robien un outil sur mesure, pour reprendre l'expression utilisée tout à l'heure par mon ami Thierry Repentin.

Il s'agit de permettre aux communes de délibérer pour décider si elles souhaitent ou non que des logements relevant du Robien ou du Borloo soient construits sur leur territoire.

Dans un rapport au Parlement transmis en février 2008, vos services, madame la ministre, nous ont montré que la situation est diverse selon les territoires.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Absolument !

**Mme Odette Herviaux.** Là où les collectivités locales ont su imposer aux promoteurs des exigences en matière de type de logement, de mode d'occupation et de mode de financement, non seulement les objectifs de construction ont été remplis, mais ils se sont accompagnés d'un ralentissement de la hausse des loyers. Mme Khiari, tout à l'heure, a cité l'exemple de la ville de Rennes.

Cependant, à l'inverse, on a pu assister à la multiplication de programmes inadaptés à la demande locale, et qui ne trouvent pas de locataires.

Certains territoires ont donc subi de plein fouet les assauts des spéculateurs, qui se sont fait une spécialité de vendre des logements relevant du Robien comme de simples outils d'optimisation fiscale.

Il faut, à notre sens, donner aux maires la possibilité d'arrêter ce jeu de massacre et leur permettre d'exercer une sorte de droit de retrait du dispositif sur le territoire de leur commune.

**M. Thierry Repentin.** Très bien !

**M. le président.** Le sous-amendement n° 531 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter la seconde phrase du troisième alinéa de l'amendement n° 85 par les mots :

après avis des associations représentatives des Établissements publics de coopération intercommunale

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Il s'agit de permettre aux associations représentatives des intercommunalités de donner un avis sur la liste des communes comprises dans les zones où pourront être construits des logements au titre des dispositifs de défiscalisation.

Madame la ministre, monsieur le rapporteur, en ce qui concerne cet article, tout dépendra du décret. Si vous réduisez le nombre de zones, mais que vous augmentez parallèlement leur étendue, le recentrage que vous proposez ne servira à rien.

Nous souhaitons donc, pour le moins, que les associations précitées travaillent avec vos services afin que les zones soient définies au mieux.

**M. le président.** L'amendement n° 196, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le I de cet article :

I. – Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé à compter de la publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** Nous proposons de supprimer le dispositif d'amortissement Robien, qui consiste à octroyer des réductions d'impôt substantielles aux particuliers achetant des logements en vue de les louer. Ce dispositif est un véritable échec au regard de la politique du logement telle que nous la comprenons.

En effet, cette mesure en faveur des promoteurs et des investisseurs ne comporte aucune contrepartie sociale, ou alors une contrepartie très faible : un plafond de loyer au niveau du marché et aucun plafond de ressources pour les locataires titulaires du bail.

Aujourd'hui, la raréfaction de la construction neuve, l'absence d'offre adaptée et l'importance de la demande en matière de logement social conduisent à un engorgement des demandes de logement.

Face à cette situation de blocage, vous proposez, comme hier, un développement de l'offre sur des territoires et un créneau spécifiques, avec l'idée de procéder à un recentrage des dispositifs. Pour nous, c'est une erreur.

Rappelons encore une fois que, du fait des exonérations fiscales, l'État consacre dans son budget en moyenne 33 000 euros à chaque logement relevant du Robien, ce qui représente chaque année une dépense d'environ 400 millions d'euros. À titre de comparaison, l'État consacre tout au plus 20 000 euros à la construction d'un logement social.

Ce projet de loi prend acte de l'échec des programmes Robien sans en tirer les leçons. Vous persistez dans votre démarche et vous recentrez le dispositif en laissant croire qu'il aura ainsi des conséquences différentes. C'est là une aberration qui coûtera cher à l'État et aux contribuables.

**M. le président.** L'amendement n° 390, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter la première phrase du second alinéa du I de cet article par les mots :

sauf délibération contraire de la commune.

Cet amendement a été défendu.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 149 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 389 est présenté par MM. Raoul et Repentin, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Dans la seconde phrase du second alinéa du I de cet article, après les mots :

chargé du logement

insérer les mots :

après avis des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local d'habitat

L'amendement n° 149 n'est pas soutenu.

**Mme Odette Terrade.** Je le reprends !

**M. le président.** Je vous invite à vous exprimer sur l'amendement suivant, qui est identique, ma chère collègue.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 389.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement et l'amendement n° 532 ont été défendus en même temps que le sous-amendement n° 531 rectifié.

**M. le président.** L'amendement n° 532, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Dans la seconde phrase du second alinéa du I de cet article, après les mots :

chargé du logement

insérer les mots :

, après avis des associations représentatives des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat

Cet amendement a été défendu.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 150 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 391 est présenté par MM. Raoul et Repentin, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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

« Les communes qui ne satisfont pas aux exigences de mixité sociale définies aux articles L. 302-5 et suivant du code de la construction et de l'habitation sont exclues des zones éligibles définies ci-dessus. »

L'amendement n° 150 n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Bariza Khiari, pour présenter l'amendement n° 391.

**Mme Bariza Khiari.** L'article 15 du projet de loi limite le bénéfice des avantages fiscaux accordés aux investisseurs au titre des régimes Borloo et Robien à des zones définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement.

Nous proposons, compte tenu des carences du dispositif, sur lesquelles nous ne reviendrons pas, d'exclure les communes en déficit de logements sociaux du bénéfice de ces avantages fiscaux.

Nous avons déjà souligné à plusieurs reprises combien l'offre de logements relevant du Robien était inadaptée. Nous ne pouvons plus nous permettre les errements du passé. Faire du « sur mesure », madame la ministre, cela signifie aussi que nous devons interdire l'usage de certains outils là où cela risquerait de gravement déséquilibrer le marché.

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 86 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 593 rectifié *ter* est présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, B. Fournier, Bailly, J. Blanc, Cazalet, Juilhard et Fortassin.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer le II de cet article.

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 86.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Sur proposition du président de la commission des affaires économiques, M. Jean-Paul Emorine, qui a été rapporteur de la loi relative au développement des territoires ruraux, je vous sou mets un amendement tendant à supprimer le II de cet article, qui prévoit la suppression des avantages fiscaux accordés aux investissements locatifs réalisés dans les zones de revitalisation rurale, les ZRR.

Au regard du caractère récent de ce mécanisme – la loi relative au développement des territoires ruraux ne date que du 23 février 2005 – et de son coût très limité pour les finances publiques, nous avons estimé qu'il constituait l'un des rares outils incitatifs à la production de logements dans les ZRR, et qu'il convenait, en conséquence, de le maintenir.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 593 rectifié *ter*.

**M. Pierre Jarlier.** Cet amendement complète mon intervention lors de la discussion générale.

Il ne vise pas à remettre en cause le resserrement des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif Robien et Borloo sur les zones tendues, qui est pleinement justifié par la crise immobilière, mais il tend à conserver un des dispositifs de la récente loi relative au développement des territoires ruraux.

En effet, s'il n'existe pas de tension foncière dans les zones de revitalisation rurale, on y constate un manque sensible de logements locatifs, qui sont indispensables pour accueillir les nouvelles populations ou permettre la décohabitation.

Le maintien de la déduction fiscale instituée par la loi du 30 décembre 2005 permettra de poursuivre le développement de cette offre locative et de renforcer l'attractivité des territoires les plus fragiles.

Les zones de revitalisation rurale doivent, en effet, bénéficier de mesures fiscales incitatives pour attirer des investisseurs en logement locatif. C'est ce qui est prévu dans la loi relative au développement des territoires ruraux, laquelle date seulement de trois ans.

Ces mesures commencent à porter leurs fruits, et la suppression de ces aides fiscales compromettrait les efforts de développement déployés par tous les acteurs sur les territoires concernés.

**M. le président.** L'amendement n° 197, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. – Le k du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé à compter de la publication de la loi n° .... du .... mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** Par cohérence avec notre amendement précédent, nous proposons d'abroger, à compter de la publication de la loi, si le présent texte est adopté, l'alinéa suivant de l'article 31 du code général des impôts : « k) Une déduction fixée à 26 % des revenus bruts, pour les logements situés en zone de revitalisation rurale, lorsque l'option prévue au h est exercée. »

L'immobilier défiscalisant a montré largement ses limites. Des milliers de particuliers se retrouvent aujourd'hui en difficulté. Ayant acheté des appartements afin de les louer, ils ne trouvent pas de locataires et ne peuvent bénéficier de la défiscalisation prévue dans le cadre du dispositif Robien.

Une enquête récente de l'association UFC-Que Choisir indiquait que le Robien a été une chance fantastique pour des groupes immobiliers d'un genre nouveau, au nombre desquels on peut citer Carrère et Akerys. Ce dernier, leader du marché de l'immobilier défiscalisant, a écoulé 30 000 logements au titre du dispositif Robien. Ce groupe aurait même créé, toujours selon l'UFC-Que Choisir, une association de consommateurs ! C'est un comble quand on sait que des commerciaux n'ont pas hésité à « gonfler » les revenus de certains acquéreurs pour que les banques acceptent les dossiers de demande de prêt. Sans parler de ceux qui ont vendu de la défiscalisation à des personnes non imposables !

Au début de l'année 2007, les promoteurs ne pouvaient plus ignorer que le marché locatif de dizaines de villes moyennes avait d'ores et déjà atteint la saturation et l'Agence nationale pour l'information sur le logement avait signalé le danger dès 2005. Pourtant, on a continué les opérations comme si de rien n'était. C'est là un comportement irresponsable.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons, mes chers collègues, d'adopter cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 335 rectifié, présenté par MM. Carle, Revet, Alduy, Humbert, Garrec, Longuet, J. Blanc, Lecerf et P. Dominati, Mme Garriaud-Maylam, MM. Chatillon, François-Poncet, Bécot et Saugey, Mme Henneron et MM. Fouché et Houel, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

... – 1. – Après l'article 31 *bis* du code général des impôts, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. 31 ter. – À compter de l'année 2009, l'option exercée au titre du h du 1° du I de l'article 31, rend applicable de plein droit l'article 199 *decies* J.

« La déduction au titre de l'amortissement reste applicable aux options exercées lors des années précédentes. »

2. – Après le 11° *ter* du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du même code, il est inséré un 11° *quater* ainsi rédigé :

« 11° quater : Réduction d'impôt accordée au titre de l'investissement locatif du h du 1° du I de l'article 31.

« Article 199 *decies* J

« 1. Il est institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables personnes physiques qui ont leur domicile fiscal en France au titre de l'article 4B et qui exercent l'option prévue au h du 1° du I de l'article 31, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

« 2. La réduction d'impôt s'applique au prix de revient de l'acquisition ou de la construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans les départements visés au 1, que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à la location nue pendant une durée de neuf ans à des personnes autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale.

« 3. La réduction d'impôt n'est pas applicable au titre des immeubles dont le droit de propriété est démembrement. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des immeubles ou le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire de l'immeuble, des parts ou des actions, ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

« 4. Pour le calcul de la réduction d'impôt, il est institué un plafond de 30 000 euros.

« 5. La réduction d'impôt au titre du h du 1° du I de l'article 31 s'élève à 16 % de la valeur toutes taxes comprises de l'investissement et est étalée sur 9 ans.

« 6. La réduction d'impôt dans les conditions du l du 1° du I de l'article 31 est portée à 25 % de la valeur toutes taxes comprises de l'investissement et étalée sur 15 ans. »

... – La perte de recettes pour l'État résultant du paragraphe ci-dessus 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.

La parole est à M. Philippe Dominati.

**M. Philippe Dominati.** Une baisse de l'attractivité financière de l'investissement locatif a été constatée, pour les particuliers, depuis 2004.

L'aide de l'État à ce type d'investissement prend la forme d'un amortissement fiscal. Or ce dernier varie et est beaucoup moins important pour les foyers fiscaux les moins imposés, puisqu'il est de 12 500 euros pour un taux marginal d'imposition de 14 %, contre 31 000 euros pour un taux marginal d'imposition de 40 %.

Cette situation, qui a véritablement un caractère inéquitable, se traduit par une chute des mises en chantier, les classes moyennes n'ayant finalement que peu d'intérêt à investir sous cette forme.

Dans un contexte général de baisse des mises en chantier de logements, accentué par une économie nationale qui tourne au ralenti, l'instauration d'un mécanisme plus égalitaire de réduction d'impôt permettant d'attribuer, pour un même investissement, le même avantage à chaque investisseur, quelle que soit sa situation fiscale, constituerait une réforme de nature à relancer la construction et, de fait, à accroître les rentrées fiscales, ainsi que les cotisations sociales au titre des emplois créés dans ce secteur.

C'est pourquoi il est proposé de transformer le régime d'amortissement fiscal du Robien et du Borloo en un dispositif de réduction d'impôt étalée sur neuf ans. Cette réduction serait de 16 % pour le Robien et de 25 % pour le Borloo, avec un plafonnement à 30 000 euros.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Estimant que nous avons tout de même déjà beaucoup parlé du Robien, je serai assez bref et synthétique.

La commission est naturellement défavorable à l'amendement n° 195. La loi fiscale doit être la même pour tous, et sa régionalisation n'est pas d'actualité.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 674, le dispositif que nous avons adopté afin d'encadrer l'implantation des logements relevant du Robien par le biais du PLH et du PLU me semble beaucoup plus opérationnel que celui qui est proposé.

Par ailleurs, sur le plan constitutionnel, je ne pense pas qu'il soit possible que chaque commune, dans son coin, puisse décider de refuser que des investissements locatifs soient réalisés sur son territoire.

La commission est donc défavorable à ce sous-amendement.

Le sous-amendement n° 531 rectifié vise à prendre en compte l'avis des associations représentatives des EPCI. Pourquoi ne pas consulter également l'Association des maires de France, l'Assemblée des départements de France ou l'Association des régions de France ?

Je comprends la logique qui sous-tend ce sous-amendement, mais fixer un tel zonage est malgré tout une prérogative du Gouvernement. Je suis d'ailleurs certain que ce dernier l'élaborera en tenant compte des réalités locales. En tout état de cause, je vous renvoie, mes chers collègues, aux propositions de la commission tendant à encadrer les conditions d'implantation des logements réalisés sous le régime du Robien.

Pour toutes ces raisons, la commission est défavorable au sous-amendement n° 531 rectifié.

En ce qui concerne l'amendement n° 196, relatif à la suppression du Robien, la commission ne peut qu'émettre un avis défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 390, qui vise à permettre aux communes de refuser l'implantation de logements relevant du Robien sur leur territoire, je ferai les mêmes observations que sur le sous-amendement n° 674. L'avis de la commission est donc défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 389, j'aimerais que ses auteurs se représentent l'ampleur de l'obligation qu'ils proposent d'instaurer et le foisonnement de consultations qui résulterait de sa mise en place. Dans ces conditions, le zonage ne verrait sûrement jamais le jour, or il est nécessaire qu'il soit mis en œuvre le plus rapidement possible.

Pour cette raison, la commission est défavorable à cet amendement.

En ce qui concerne l'amendement n° 532, je ferai la même observation que pour le sous-amendement n° 531 rectifié et, pour les mêmes raisons, j'émetts un avis défavorable.

La modification proposée au travers de l'amendement n° 391 est impossible à mettre en œuvre, puisqu'un logement ne relève pas par nature du Robien ou du Borloo. Il faudrait agir dès le stade de l'instruction des permis de construire si l'on entendait suivre la préconisation des auteurs de l'amendement. En l'état actuel des choses, même si l'on voulait l'accepter, la disposition présentée serait totalement inapplicable.

La commission émet donc un avis défavorable.

Par ailleurs, la commission est défavorable à l'amendement n° 197, puisqu'elle défend une position strictement opposée.

En ce qui concerne enfin l'amendement n° 335 rectifié, défendu par notre collègue Philippe Dominati, la commission le connaît parfaitement, puisque le dispositif présenté lui été soumis à maintes reprises, avec une ténacité que je dois saluer : lorsque la personne chargée de cette mission ne parvenait pas à convaincre un sénateur, elle n'hésitait pas à assiéger son entourage ! Si, malgré cette insistance, le rapporteur n'a pas souhaité accepter cet amendement, c'est qu'il présente malheureusement de nombreux inconvénients.

Premièrement, il tend à revenir sur la réforme présentée à l'article 15, visant à améliorer le zonage du dispositif Robien.

Deuxièmement, je ne vous apprendrai pas, mon cher collègue, que la transformation de l'amortissement en crédit d'impôt induirait un coût important pour les finances publiques. J'ai déjà rappelé à plusieurs reprises que la commission des affaires économiques abordait ce projet de loi dans un esprit de responsabilité : elle sera donc attentive à l'équilibre des finances publiques. Or l'adoption de cet amendement le mettrait à mal.

Troisièmement, le mécanisme que votre amendement tend à instaurer favorise la production de petits logements, ce qui est déjà une dérive du dispositif Robien que la commission tente d'encadrer et de corriger par ses amendements. L'adoption de votre amendement reviendrait donc à « en remettre une couche » : en effet, l'avantage fiscal étant plafonné, les investisseurs pourraient être tentés de maximiser leur réduction d'impôt en investissant dans de petits logements. Or il est important que la taille des logements corresponde à la demande des ménages.

Quatrièmement, toute modification de ce type de dispositif fiscal – beaucoup d'acteurs du secteur du logement nous l'ont rappelé et je pense que le libéral que vous êtes ne peut qu'être sensible à cet argument – entraînerait une période d'incertitude relativement longue pour les investisseurs, le temps qu'ils assimilent le nouveau cadre et les nouvelles modalités de calcul des avantages fiscaux, ce qui



serait particulièrement préjudiciable dans le contexte actuel, dont notre collègue Jean-Pierre Fourcade a parfaitement souligné la difficulté.

Je ne peux donc qu'inviter M. Philippe Dominati à retirer cet amendement, afin de ne pas me contraindre à émettre un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Avant d'émettre un avis sur les différents amendements relatifs à l'article 15, je voudrais apporter une précision sur le coût du dispositif Robien, car cette question fausse quelque peu les débats.

La dépense fiscale moyenne atteint 15 000 euros par logement et la recette fiscale moyenne, ne prenant en compte que la seule TVA, abstraction faite de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les propriétés bâties, s'élève à 32 000 euros. Il est important de connaître ces chiffres pour avoir une discussion fondée.

J'en viens maintenant aux amendements déposés à l'article 15.

L'amendement n° 195, présenté par Mme Terrade, tend à permettre aux intercommunalités de moduler les plafonds de loyers des dispositifs fiscaux Robien et Borloo populaire. Je partage bien sûr la préoccupation des auteurs de cet amendement d'assurer une bonne adéquation des paramètres aux situations locales, mais leur proposition ne me semble pas adaptée.

Tout d'abord, depuis 2006, les plafonds de loyers sont différenciés selon quatre zones, ce qui permet déjà de prendre en compte en partie les disparités de notre territoire.

Ensuite, le projet de loi prévoit que ce zonage sera révisé tous les trois ans, afin de permettre la prise en compte de l'évolution du marché immobilier et de garantir une cohérence dans le temps.

Enfin, la présentation et la date d'entrée en vigueur des programmes locaux de l'habitat sont toutes différentes d'une intercommunalité à l'autre : le suivi global des plafonds ne pourrait être assuré ni par les services fiscaux chargés du contrôle ni surtout par les investisseurs. Cette confusion serait source d'un contentieux inévitable, préjudiciable à la production de logements neufs, dont notre pays manque cruellement. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

L'amendement n° 85, déposé par la commission des affaires sociales, est rédactionnel : j'émet un avis favorable.

Le sous-amendement n° 674, défendu par Mme Herviaux, vise à permettre à toute commune de refuser l'application du dispositif Robien sur son territoire.

Je peux comprendre les préoccupations qui sous-tendent une telle mesure, mais sa mise en œuvre sur l'ensemble du territoire s'avérerait très complexe. La coordination de délibérations propres à chaque commune dans un calendrier variable serait très difficile à assurer, ce qui nuirait à l'efficacité du contrôle des services fiscaux et surtout ferait perdre toute lisibilité et toute sécurité aux investisseurs. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

Le sous-amendement n° 531 rectifié, présenté par M. Repentin, tend à soumettre à un avis des associations représentant les établissements publics de coopération intercommunale le classement des communes selon les zones sur lequel repose le dispositif Robien.

Je suis tout à fait défavorable à une telle proposition, dont l'application, de fait, aurait pour effet de remettre en cause l'application du dispositif Robien. Je ne dirai pas que c'est l'objectif que vous visez, mais peut-être aviez-vous cette arrière-pensée... Je ne me suis pas laissée prendre à votre piège !

En effet, l'adoption de ce sous-amendement compromettrait l'établissement des arrêtés de classement des communes, compte tenu de l'importance des consultations nécessaires. Elle réduirait aussi grandement la lisibilité du dispositif pour les investisseurs, ce qui risquerait, comme je l'ai déjà dit, d'en décourager un certain nombre.

En ce qui concerne l'amendement n° 196, présenté par Mme Didier, supprimer le dispositif Robien, et par conséquent le Borloo populaire, serait tout à fait contre-productif, car cela reviendrait à entretenir la crise du logement et la pénurie responsable de la flambée des prix et des loyers.

En outre, la politique du logement s'entend globalement : elle ne peut porter sur un seul secteur, parce qu'il faut assurer la fluidité des parcours résidentiels. Le logement locatif social est important, au même titre que le logement locatif privé, l'accession sociale à la propriété ou l'accession à la propriété non aidée. J'émet donc un avis défavorable.

L'amendement n° 390 tend à permettre à une commune de refuser l'application du dispositif Robien sur son territoire. Ce serait sans doute le meilleur moyen de priver le mécanisme de toute lisibilité : ce n'est pas ainsi que l'on encouragera l'orientation de l'épargne privée vers le logement, alors que nous avons tellement besoin de construire ! Je rappelle que 250 000 logements ont été réalisés depuis 2003 grâce à ce dispositif. L'avis est défavorable.

L'amendement n° 389 appelle le même avis défavorable que le sous-amendement n° 531 rectifié, pour les mêmes raisons. Il en est également ainsi pour l'amendement n° 532.

En ce qui concerne l'amendement n° 391, défendu par Mme Khiari, son adoption aurait pour effet de décourager toute construction neuve locative libre dans les communes déficitaires en logements sociaux.

Je pense franchement qu'une telle mesure serait disproportionnée. En effet, si c'est l'insuffisance du parc locatif social qui est la plus marquée dans ces communes, ce n'est pas une raison pour fermer la porte à l'investissement locatif privé, car des besoins peuvent également très bien exister dans ce domaine.

L'amendement n° 86, déposé par M. le rapporteur,...

**M. Dominique Braye, rapporteur.** À la demande du président de la commission !

**Mme Christine Boutin, ministre.** ... est important, car il tend à maintenir les particularités du dispositif Robien applicables aux zones de revitalisation rurale. Je suis sensible aux arguments du Sénat, et je m'en remets, par conséquent, à la sagesse de la Haute Assemblée.

L'amendement n° 593 rectifié *ter*, présenté par M. Jarlier, est identique au précédent et appelle bien entendu le même avis.

L'amendement n° 197, présenté par Mme Didier, tend à supprimer l'avantage spécifique du Robien pour les zones de revitalisation rurale. Toutefois, la mesure proposée aurait un effet rétroactif sur les opérations déjà lancées, ce qui n'est naturellement pas acceptable. L'avis est donc défavorable.

En ce qui concerne enfin l'amendement n° 335 rectifié, présenté par M. Dominati, je ne crois pas que la période d'incertitude que traverse actuellement le marché de l'immobilier neuf soit particulièrement propice à un tel changement de règle, qui ne manquerait pas de perturber les investisseurs et donc de ralentir les ventes, que nous souhaiterions au contraire stimuler.

La relative désaffection des investisseurs tient beaucoup plus aux difficultés dues à une mauvaise adaptation de l'offre à la demande locative qu'aux modalités de l'avantage fiscal. C'est pourquoi le projet de loi prévoit un recentrage de ce dispositif limité dans le temps, puisqu'une révision interviendrait tous les trois ans. J'émetts donc un avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 195.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 674.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 531 rectifié.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur l'amendement n° 85.

**M. Daniel Raoul.** Je mets à profit cette explication de vote pour revenir sur les propos que j'ai tenus à l'endroit de M. le rapporteur à l'occasion de l'examen de l'amendement n° 399.

Dans notre esprit, il s'agissait en fait d'apporter une contrepartie sociale à l'avantage fiscal tout en calant ce dernier sur un loyer du niveau de celui des logements réalisés dans le cadre du dispositif des PLAI. Notre objectif était de compenser ainsi la perte de loyer, pour que l'investisseur s'y retrouve. Je reconnais cependant que la rédaction de notre amendement était ambiguë, et je retire donc les paroles que j'ai adressées tout à l'heure à M. le rapporteur. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je vous remercie, il peut également m'arriver de me tromper !

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Dans sa présentation de cet amendement, M. le rapporteur a été trop modeste : il a parlé d'un amendement « rédactionnel ». En fait, la portée de cet amendement va au-delà de la forme, fût-elle parfaite. Il s'agit, à l'avenir, de ne permettre des investissements au titre des dispositifs Borloo et Robien que dans des zones préalablement définies, marquées notamment par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Cette disposition va dans le bon sens, car elle limitera peut-être les effets négatifs observés jusqu'ici, sachant par exemple que 40 % des investissements visés ont été réalisés en zone de revitalisation rurale et en zone C.

Cela étant, il est prévu que le classement des communes dans les différentes zones sera déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans. Quatre zones existent aujourd'hui : la zone A recouvre les agglomérations denses, les zones B1 et B2 correspondent aux agglomérations

moyennes dont le marché du logement connaît une certaine tension et la zone C regroupe le reste de nos régions, notamment les zones rurales.

Pouvez-vous nous confirmer, madame la ministre, que votre objectif est bien de recentrer les dispositifs Robien et Borloo sur les seules zones A, B1 et B2 sans que l'arrêté ne redécoupe les zones actuelles, au risque d'étendre la zone B2 au détriment de la zone C, qui se réduirait comme peau de chagrin ? Cela reviendrait alors à continuer à autoriser les investissements au titre du Robien et du Borloo à peu près partout, alors que nous souhaitons les limiter aux seules zones où le marché du logement est véritablement tendu.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Vous auriez pu lire mon rapport !

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je vous remercie, monsieur Repentin, de cette question qui va me permettre de préciser la position du Gouvernement.

Si l'article 15 maintient le dispositif Robien, c'est parce que nous pensons qu'il présente un intérêt majeur pour inciter les investisseurs privés à diriger leur épargne vers la construction de logements. Nous avons aussi besoin de financements privés dans ce domaine.

Je vous ai dit tout à l'heure que, sur les 350 000 logements qui ont été construits à l'aide du dispositif Robien, de 5 000 à 6 000 l'ont été de façon abusive. C'est pour moi un véritable scandale et, pour les familles concernées, c'est un drame. Mon objectif, en proposant la modification du dispositif, est précisément de prévenir le renouvellement de tels abus.

Monsieur Repentin, nous allons examiner les choses de façon très précise et remettre à plat l'ensemble du dispositif. Il ne s'agit pas, bien entendu, que l'ensemble du territoire soit éligible au Robien et au Borloo ; il s'agit, au contraire, de réserver l'incitation aux zones où elle est nécessaire.

Il est possible que, aujourd'hui, il soit nécessaire de prévoir une incitation fiscale pour certaines communes situées à l'intérieur de la zone C, en raison de l'existence d'un réel besoin en matière de construction de logements financés par le privé. Nous ne nous interdisons rien. Si, à l'inverse, en zone A, une commune n'avait pas besoin d'une telle incitation – mais un tel cas est moins probable –, son classement serait modifié.

L'objectif est vraiment d'opérer un recentrage, d'empêcher les abus auxquels ont donné lieu ces incitations fiscales, qui ont conduit des familles dans des situations insupportables.

Je tiens donc à vous rassurer, monsieur Repentin. Le classement par zones sera revu tous les trois ans, c'est-à-dire que, en réalité, il sera étudié en permanence. En effet, il s'agit de « faire de la dentelle » sur l'ensemble du territoire, et il faudra constamment examiner la situation de façon très précise.

**M. le président.** La parole est à Mme Évelyne Didier, pour explication de vote.

**Mme Évelyne Didier.** Je rejoins M. Thierry Repentin : cet amendement est tout sauf rédactionnel. Les dispositions qu'il contient sont suffisamment importantes pour que nous ne le traitions pas comme tel.

Je souhaiterais revenir brièvement sur quelques points.

Tout d'abord, il faut s'interroger sur le nombre de foyers fiscaux ayant demandé à bénéficier de ce dispositif.

Si l'on se réfère au tome II du fascicule « Évaluation des voies et moyens » annexé au projet de loi de finances, on relève que 154 000 foyers fiscaux bénéficient du Robien recentré et que 5 000 autres ont recouru au dispositif pour la construction de logements en zone de revitalisation rurale.

Peut-être pourrez-vous, madame la ministre, préciser ces chiffres, mais, en tout cas, ils ne me semblent pas à la hauteur des besoins.

Vous entendez diriger l'investissement privé vers le financement de logements locatifs. Cela étant, le véritable problème est celui du déséquilibre extraordinaire existant, pour les foyers modestes, entre l'offre et la demande de logements, créé par l'insuffisance du nombre de logements sociaux. Il n'y a pas assez de logements locatifs, qu'ils soient privés ou publics, pour les personnes modestes. (*Mme la ministre s'exclame.*) Là est le véritable problème. Les loyers sont exorbitants. Dans certains secteurs, en particulier, ce que vous proposez ne me paraît pas de nature à régler la question.

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Il s'agit bien d'un amendement rédactionnel. Il reprend la philosophie du texte que j'ai présenté, qui a été réécrit et sans doute amélioré grâce au talent de M. le rapporteur. À l'évidence, vous n'approuvez pas les propositions que j'ai faites dans ce projet de loi,...

**Mme Évelyne Didier.** Certes !

**Mme Christine Boutin, ministre.** ... mais le texte de M. Braye ne s'écarte pas de l'esprit du projet de loi.

**Mme Évelyne Didier.** Je l'admets !

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Toutes ces circonvolutions nous font perdre du temps pour peu de choses ! Cet amendement, comme je l'ai expliqué, est purement rédactionnel. Dans le texte du Gouvernement, il est question de zones « dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions », et, dans le nôtre, de zones « se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ». Admettez que cela revient au même !

**M. le président.** La parole est à Mme Bariza Khiari, pour explication de vote.

**Mme Bariza Khiari.** Nous serions susceptibles de voter cet amendement, qui tend à limiter le champ d'application du dispositif Robien. Même si, de notre point de vue, il ne va pas assez loin, il limite au moins la casse. Cela ne pourra être pire qu'avant.

Toutefois, nous regrettons, madame la ministre, qu'aucune concertation ne soit prévue avec les élus avant la publication du décret, alors que les promoteurs seront consultés. Pouvez-vous vous engager sur ce point ?

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Il convient de ne pas trop alourdir la procédure. Cependant, vous le savez, je suis une femme de concertation, de débats. Votre demande ne me pose donc aucun problème. Les choses seront examinées de façon concrète.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Madame la ministre, vous avez dit, concernant le déclassement éventuel de certaines communes de la zone A, qu'il faudra « faire de la dentelle ». Je n'ai rien contre la dentelle, bien au contraire, mais vous savez que ses

mailles peuvent laisser passer bien des choses et qu'elles ne constituent pas forcément un bon filtre pour les dossiers ! (*Sourires.*)

Il nous faudra donc être extrêmement attentifs. Ainsi, si le centre-ville de ma commune peut sans doute être classé en zone A, 200 logements réalisés sous le dispositif Robien y restent néanmoins sur le marché sans trouver preneurs. La solution la plus simple pour établir le zonage serait de recenser les logements invendus éligibles au Robien ; cela vous donnerait déjà une idée du périmètre à retenir.

**Mme Évelyne Didier.** Très juste !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 85.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, les amendements n°s 196, 390, 389, 532 et 391 n'ont plus d'objet.

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 86 et 593 rectifié *ter*.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 197 n'a plus d'objet.

Monsieur Dominati, l'amendement n° 335 rectifié est-il maintenu ?

**M. Philippe Dominati.** Non, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 335 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 15, modifié.

(*L'article 15 est adopté.*)

#### Articles additionnels après l'article 15

**M. le président.** L'amendement n° 393, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagache, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans un délai d'un an après la publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les services de l'État établissent une cartographie des logements construits sous le régime fiscal décrit au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. Ils adressent les éléments de ce bilan et, le cas échéant, le bilan des contrôles effectués au titre du premier alinéa du présent article, aux établissements publics mentionnés à l'article L. 302-1 pour les communes qui les concernent.

La parole est à Mme Odette Herviaux.

**Mme Odette Herviaux.** Nous proposons, par cet amendement, que les services de l'État dressent un bilan des logements financés par le biais du dispositif Robien sur le territoire, car, comme on l'a vu, les pouvoirs publics, en particulier, manquent aujourd'hui cruellement de données précises.

Un tel bilan pourrait permettre un meilleur contrôle des conventions, qui ne sont que très rarement dénoncées. Au moment où le Gouvernement souhaite contrôler plus

efficacement les locataires des HLM, il serait légitime que les pouvoirs publics puissent contrôler aussi les logements conventionnés.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame Herviaux, une telle opération nous apparaît techniquement difficile à réaliser dans le délai que vous fixez.

Par ailleurs, nous avons enfin reçu un bilan de l'application des régimes d'amortissement fiscal, qui a été réalisé par le Gouvernement et transmis en début d'année. Comme vous aurez pu le constater, mes chers collègues, ses conclusions sont manifestement très intéressantes.

Dans ces conditions, je demande le retrait de cet amendement, auquel, sinon, je donnerai un avis défavorable. Je le répète, le travail demandé est très important et nous disposons déjà des éléments apportés par ledit bilan.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je partage l'avis de la commission.

**M. le président.** Madame Herviaux, l'amendement n° 393 est-il maintenu ?

**Mme Odette Herviaux.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 393.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 394, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le premier alinéa du j du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après les mots : « par décret », la fin de la troisième phrase est ainsi rédigée : « à des niveaux inférieurs, pour les loyers, aux quatre cinquièmes de ceux mentionnés au troisième alinéa du h » ;

2° Après la troisième phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le programme local de l'habitat intercommunal approuvé par le préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent. »

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

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement vise tout d'abord à réviser les plafonds de loyers, auxquels, à l'article 15, il n'est pas touché. Cet article est donc incomplet, et vous n'allez pas au bout de votre propre logique, madame la ministre, puisque vous opérez un recentrage des dispositifs Robien et Borloo sans modifier, fût-ce *a minima*, les plafonds de loyers.

Pourtant, y compris dans les zones tendues, les dispositifs fiscaux ont parfois complètement déséquilibré le marché locatif. L'offre trop abondante n'est donc pas compensée par une révision à la baisse des loyers.

Les dispositifs de défiscalisation dans le domaine du logement locatif semblent en effet être un champ d'intervention privilégié de l'État en vue de la mise en œuvre d'une politique fiscale intéressante pour certaines personnes, mais dont il évalue souvent mal les effets, comme on vient de le dire en ce qui concerne les dispositifs Robien et même Borloo.

Avant le Robien dit « recentré », on observait des situations ubuesques.

Prenons l'exemple de la commune de Nanterre, qui fait partie de la zone A. Selon un rapport à l'élaboration duquel notre camarade Jean-Yves Le Bouillonnet a participé, un trois-pièces de 65 mètres carrés était loué en moyenne 1 100 euros par mois, alors que le loyer d'un logement comparable relevant du Robien s'élevait à 1 330 euros. En zone B2, à laquelle appartient la commune d'Angers, le même logement était loué en moyenne 361 euros par mois, alors que, dans le parc éligible au Robien, le loyer d'un appartement de même surface pouvait atteindre 924 euros.

Pour pallier ces incohérences, il n'a été procédé qu'à un très léger recentrage du dispositif Robien, puisque les loyers doivent désormais s'établir 10 % au-dessous du prix du marché. Autrement dit, les logements relevant du Robien recentré ne sont toujours pas destinés à ceux qui ont le plus besoin de se loger : les ménages modestes et la petite classe moyenne – expression qui n'est peut-être pas très élégante, mais vous aurez compris à quelle catégorie de la population je fais allusion.

Je n'ai pas besoin de m'étendre sur ce sujet. En tout état de cause, l'abaissement des plafonds doit être plus sensible pour qu'il profite directement à ceux qui en ont le plus besoin, mais aussi aux propriétaires dont les logements restent désespérément vides !

Par ailleurs, cet amendement introduit une seconde disposition, qui est en quelque sorte le corollaire de la première.

En effet, il paraît souhaitable de permettre aux préfets et aux EPCI compétents de fixer les plafonds de loyers ouvrant droit à la déduction fiscale prévue au I de l'article 31 du code général des impôts.

Est-il encore besoin de vous en convaincre ? Grâce à cette mesure, les aides fiscales à l'investissement locatif favoriseraient précisément la production de logements répondant à des besoins locaux identifiés. Et ne nous faites pas dire ce que nous ne disons pas : nous sommes tout à fait disposés à approuver des efforts destinés à drainer l'investissement, y compris privé, vers l'investissement locatif. S'agissant du Robien, il faut d'ailleurs noter que ces investissements sont financés moins souvent par l'épargne que par l'emprunt.

Les plafonds de loyers doivent être ajustés à la situation des ménages et des marchés, et non pas l'inverse. Une négociation entre l'intercommunalité et le préfet représentant de l'État permettrait d'affiner ces plafonds de façon beaucoup plus précise, et donc de faire de la dentelle, madame la ministre ! *(Sourires.)*

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il ne m'apparaît pas souhaitable que les plafonds de loyers du Robien diffèrent d'un territoire à l'autre. Le projet de loi est plus satisfaisant

que le dispositif présenté ici, puisqu'il permettra, comme l'a rappelé Mme la ministre tout à l'heure, de faire évoluer les zonages en fonction de la situation du marché locatif.

J'émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Même avis.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 394.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 395, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Avant la dernière phrase du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le programme local de l'habitat approuvé par le préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I ci-dessus 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.

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement vise à répondre à une attente du CNH, le Conseil national de l'habitat. En préambule, j'aimerais en effet citer un extrait des propositions formulées par le Conseil national de l'habitat à propos de l'articulation entre le pouvoir central et les collectivités :

« Le Conseil national de l'habitat préconise une approche sollicitant au maximum la volonté et l'efficacité des acteurs locaux, tout en permettant à l'État de jouer au mieux son rôle essentiel de garant. Sans sacrifier l'équité territoriale, il propose de favoriser l'expérimentation et l'adoption de solutions adaptées aux territoires : la territorialisation renvoie en effet à la diversité des solutions plutôt qu'au modèle "classique" de décentralisation. [...] La situation des marchés locaux, les besoins des ménages, la structuration des jeux d'acteurs, sont si divers que seule la territorialisation de ces politiques à un échelon pertinent permettra d'atteindre la meilleure efficacité. »

S'agissant de territorialisation, le Sénat se doit de répondre à l'appel du CNH.

La notion de territorialisation est pertinente, parce qu'elle renvoie directement à la multiplicité des marchés locaux de l'habitat, à la diversité des acteurs engagés dans les politiques publiques du logement et à la plus ou moins grande homogénéité sociale des populations.

La territorialisation répond à une logique simple : l'État est dans son rôle quand il fixe les grandes lignes de la politique du logement et les objectifs d'équité territoriale et de solidarité nationale dans le respect de la capacité d'initiative, qui est grande, et d'engagement, qui est souvent saluée, des acteurs locaux, et en accompagnant le développement de cette capacité.

En associant le préfet et l'intercommunalité dans la fixation des plafonds de loyers pour les logements relevant du Robien recentré, les acteurs locaux et le pouvoir central agissent de concert et au cas par cas, selon les besoins du territoire. Cette politique du « sur mesure » est plus adaptée qu'un zonage immanquablement moins précis, même s'il devait être révisé tous les trois ans.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit du même dispositif qu'à l'amendement précédent. La commission émet donc un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement émet également un avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 395.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 396, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 8. Les ventes de terrains à bâtir ou logement neufs ou anciens consentis aux bénéficiaires d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 *quater* J.

« 9. Les prestations de travaux effectuées pour la construction de logement par les bénéficiaires d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 *quater* J. »

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

La parole est à Mme Bariza Khiari.

**Mme Bariza Khiari.** L'amendement n° 396 prévoit que les ventes de terrains ou de logements neufs et les travaux effectués par les bénéficiaires du PTZ, le prêt à taux zéro, soient soumis au taux réduit de TVA de 5,5 %.

Madame la ministre, vous nous aviez proposé cette disposition l'an passé, lors de la discussion du projet de loi de finances rectificative pour 2007, mais vous aviez dû reculer, le dispositif paraissant trop complexe à la majorité. Vous vous en étiez donc tenue au Pass-Foncier.

Le 11 septembre dernier, dans le journal *Les Échos*, vous teniez les propos suivants : « Je plaide pour une TVA à 5,5 % pour une période limitée dans les zones tendues pour la construction. »

**Mme Christine Boutin, ministre.** Absolument !

**Mme Bariza Khiari.** Le groupe socialiste s'est toujours montré favorable à ce que le taux de TVA auquel sont soumis les bénéficiaires du PTZ soit revu à la baisse. Sur une opération de 200 000 euros – montant somme toute modeste en province –, cela revient à améliorer de près de 30 000 euros le pouvoir d'achat du ménage accédant, y

compris en matière d'équipement, ce qui est très important au moment du déménagement. Pourquoi n'envisagerions-nous pas une mesure d'application limitée dans le temps ? L'important est de trouver une solution efficace.

Convenons-en ensemble aujourd'hui, le champ du taux réduit de TVA de 5,5 % est trop limité. Faire en sorte que les primo-accédants en bénéficient, sous condition de ressources, sur tout le territoire, serait de nature à faciliter l'acte d'achat pour les plus modestes d'entre eux.

C'est là la preuve, madame la ministre, s'il en fallait encore une, que nous ne sommes pas contre l'accession sociale à la propriété.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'avoue être très surpris par cet amendement, qui est en complète incohérence avec la position que défend le groupe socialiste sur la question du plafond du PTZ. Certes, vous présenterez ultérieurement un amendement tendant à abaisser le plafond du PTZ, mais que se passera-t-il si le Sénat adopte l'amendement n° 396 et pas l'autre ?

**M. Thierry Repentin.** Soyez cohérents, votez les deux !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Permettez-moi de vous dire que la cohérence voudrait que l'amendement qui vise à réduire le plafond soit présenté avant celui-ci !

En tout état de cause, la commission avait annoncé qu'elle se montrerait soucieuse de l'équilibre des finances publiques. Or, mes chers collègues, si nous avons accepté toutes les propositions qui nous ont été faites, le déficit public supplémentaire ainsi engendré n'aurait pas été négligeable !

**M. Jean-Pierre Fourcade.** Ou alors, le prix du tabac aurait explosé !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En conséquence, j'émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Les logements neufs sont normalement soumis à un taux de TVA de 19,6 %, le taux réduit de 5,5 % ne s'appliquant que pour le logement locatif social, l'accession sociale à la propriété en zone de rénovation urbaine, la location-accession sociale et le Pass-Foncier.

L'accession à la propriété, en particulier pour les ménages à revenus modestes, est un enjeu fondamental pour le Gouvernement. La création du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt sans remise en cause des dispositifs existants, tel le prêt à taux zéro, et l'extension proposée à l'article 16 du Pass-Foncier aux appartements montrent notre volonté de continuer d'avancer dans ce sens. Nous aurons l'occasion d'en parler.

Le Président de la République vient d'annoncer que le nombre d'opérations bénéficiant du Pass-Foncier passerait de 20 000 à 30 000. Compte tenu de l'effort financier qui est déjà consenti en faveur de l'accession à la propriété, il n'est cependant pas possible d'aller jusqu'à accorder le bénéfice du taux réduit de TVA à tous les bénéficiaires du prêt à taux zéro. Je ne reprendrai pas la conclusion de M. le rapporteur, mais je partage son opinion...

J'émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** M. le rapporteur a indiqué à notre assemblée que si toutes les propositions que nous avons défendues depuis déjà une semaine avaient été acceptées, la dépense atteindrait un total considérable.

Or, madame la ministre, chaque fois que nous avons proposé une dépense budgétaire, nous avons inscrit, dans le même texte, une économie équivalente.

Je ne reviendrai pas sur le débat de tout à l'heure, mais quand nous proposons de supprimer le Robien pour le remplacer par un dispositif plus équilibré, c'est aussi pour économiser de l'argent.

Quant au taux de TVA de 5,5 %, il est vrai que nous sommes favorables à son application aux primo-accédants faisant l'objet d'un accompagnement de l'État au travers du PTZ. Cela a toujours été notre ligne d'action.

Madame la ministre, vous avez évoqué l'application du taux de TVA de 5,5 % dans les zones relevant de l'ANRU. Nous avons soutenu cette disposition, y compris pour le périmètre des 500 mètres autour de ces zones. Nous le savons, cette disposition destinée à favoriser l'accession sociale à la propriété, qui nous tient à cœur, comme nous vous le montrerons encore dans la discussion, a un coût. C'est pourquoi nous proposons en parallèle de ramener le plafond de ressources ouvrant droit au PTZ à un niveau qui nous semble véritablement réserver ce dispositif aux ménages aux revenus modestes et moyens, ce qui n'est plus le cas depuis que le plafond du PTZ a été relevé.

D'un côté, nous demandons l'application du taux réduit de TVA de 5,5 % pour les primo-accédants afin de favoriser l'accession sociale à la propriété, et, de l'autre, nous recentrons le PTZ sur les ménages qui en ont le plus besoin.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 396.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Avant de suspendre la séance, mes chers collègues, je tiens à vous dire que je me félicite de la compétence des intervenants et de la qualité des débats. J'espère que nous continuerons ainsi après la reprise.

Nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix-neuf heures vingt-cinq, est reprise à vingt et une heures trente.)*

**M. le président.** La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Dans l'examen des articles, nous en sommes parvenus aux amendements tendant à insérer un article additionnel après l'article 15 ou après l'article 16.

#### **Articles additionnels après l'article 15 ou après l'article 16**

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 198, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Les treizième et quatorzième alinéas du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts sont ainsi rédigés :

« Le montant total des ressources à prendre en compte ne doit pas excéder 50 000 euros.

« Le montant de l'avance remboursable sans intérêt est plafonné à 50 000 euros. »

II. – Les droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

La parole est à Mme Odette Terrade.

**Mme Odette Terrade.** Dans le cadre de la loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, dite loi TEPA, le Gouvernement a créé un crédit d'impôt lié aux intérêts d'emprunt pour l'acquisition d'une résidence principale. Injuste socialement, inefficace économiquement et aux effets inflationnistes, ce dispositif était pourtant l'une des mesures phares de la majorité pour favoriser l'accession sociale à la propriété des Français.

Selon nous, d'autres mesures doivent être prises pour répondre à la grave crise du logement.

Les 4,5 milliards d'euros que coûte ce crédit d'impôt auraient pu être employés de manière plus efficace. Mais vos priorités et les nôtres ne sont visiblement pas les mêmes !

Ainsi, des mesures en faveur du prêt à taux zéro pourraient être prises. Les sénateurs du groupe communiste républicain et citoyen sont en effet attachés à ce dispositif et à sa pérennité, tant il a favorisé l'accession sociale à la propriété.

Par notre amendement, nous proposons certaines modifications du dispositif, afin de recentrer ses bénéficiaires sur les ménages les plus modestes et de lui permettre ainsi de jouer pleinement son rôle social. À cet effet, nous demandons que le plafond de ressources ouvrant droit au PTZ ne dépasse pas 50 000 euros. Ainsi évitera-t-on que les banques n'accordent prioritairement aux foyers les moins en difficulté, au détriment des foyers les plus pauvres, les prêts en question.

Parallèlement, nous prévoyons d'augmenter le montant de l'avance remboursable, qui est actuellement de 32 500 euros. En effet, il est important de rendre les emprunteurs plus solvables et de leur permettre d'avoir un apport personnel sérieux.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons, mes chers collègues, d'adopter notre amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 455 rectifié, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce dispositif peut se cumuler avec le bénéfice du taux réduit de TVA prévu pour les opérations visées au 5 du 10° de l'article 261 et au 6 du I de l'article 278 *sexies*. »

2° À la fin du treizième alinéa, la somme : « 64 875 euros » est remplacée par la somme : « 38 690 euros » ;

3° À la fin du quatorzième alinéa, la somme : « 32 500 euros » est remplacée par la somme : « 65 000 euros » ;

4° Le quatorzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce montant ne peut excéder 50 % du coût de l'opération d'acquisition ou de construction. »

II. – Les pertes de recettes résultant pour l'État du I ci-dessus sont compensées 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 Odette Herviaux.

**Mme Odette Herviaux.** Cet amendement a pour objet de durcir les conditions de ressources ouvrant droit à l'avance remboursable sans intérêts du prêt à taux zéro et, corrélativement, d'en augmenter le montant.

Le prêt à taux zéro, depuis sa création en octobre 1995, n'a cessé de voir son champ d'attribution s'étendre, mais, dans le même temps, la part à laquelle chacun pouvait prétendre a diminué. Aujourd'hui, alors que l'inflation immobilière est au plus haut, le prêt à taux zéro est plus dilué que jamais : en 2006, environ 250 000 prêts à taux zéro ont été accordés, pour un montant moyen de 15 200 euros ! Lorsque l'on connaît le prix moyen du mètre carré dans la plupart de nos grandes villes – 3 000 euros à Lyon pour un quatre-pièces, par exemple –, je vous laisse apprécier le surcroît de pouvoir d'achat que permet le prêt à taux zéro...

Ouvert à de trop nombreux bénéficiaires pour des montants bien trop faibles, le prêt à taux zéro ne remplit plus suffisamment son objectif de favoriser l'accession à la propriété. Parallèlement, cette dernière est devenue singulièrement restrictive, devenant inenvisageable pour la majeure partie des Français.

Si 57 % des Français sont propriétaires, les accédants d'aujourd'hui n'ont plus rien à voir avec ceux d'hier. Ainsi, les primo-accédants sont devenus largement minoritaires, que les transactions concernent des biens anciens ou neufs, au profit des investisseurs, et seuls 25 % d'entre eux appartiennent à la moitié la moins aisée de la population.

Plus alarmant encore, les ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux à deux fois le SMIC représentaient 16,1 % des accédants en 2005, contre 28,5 % dix ans auparavant. La diffusion de la propriété dans les catégories modestes est donc en net recul. À l'inverse, 55,1 % des accédants en 2005 disposaient de revenus au moins égaux à trois fois le SMIC.

Depuis l'adoption de la loi de finances de 2006, puis de la loi de finances rectificative pour 2006, le bénéfice du prêt à taux zéro est ouvert aux ménages aisés, au détriment des plus fragiles. Rappelons en effet que l'accession à la propriété est fermée aux ménages les plus modestes. C'est pourtant sur l'accession sociale que doit porter le principal effort de la collectivité. Comme vous le voyez, madame la ministre, nous ne sommes pas du tout opposés à l'accession sociale à la propriété.

Le présent amendement vise donc à ramener les plafonds de ressources ouvrant droit au prêt à taux zéro au niveau qui était le leur avant l'entrée en vigueur de la loi de finances de 2006 et à doubler le montant de l'avance remboursable

sans intérêts. La réforme, ainsi équilibrée, ne pèsera pas sur les dépenses de l'État, car nous sommes, nous aussi, très soucieux des finances publiques.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ces deux amendements procèdent de la même philosophie. Je note toutefois que l'amendement n° 455 a été rectifié pour tenir compte de nos remarques concernant la TVA. À ce propos, monsieur Repentin, je suis d'accord avec vous pour estimer que l'on ne peut travailler sérieusement de cette façon, en rectifiant des dispositions portant sur des points aussi fondamentaux pendant la suspension de séance ! (*Exclamations sur les traversés du groupe socialiste.*)

**M. Thierry Repentin.** Vous avez raison, cela ne s'est jamais produit !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Vous nous faites si souvent ce reproche que je n'ai pu m'empêcher de vous le retourner ! (*Sourires.*)

Quoi qu'il en soit, j'en viens à l'avis de la commission.

Outre le fait que l'adoption de ces deux amendements aurait un coût important pour les finances publiques, contrairement à ce qui a été affirmé, il n'a été procédé à aucune simulation des effets des dispositions présentées.

Cela étant, je ne saurais dire si l'abaissement du plafond de ressources pour l'obtention d'un prêt à taux zéro qui nous est proposé est une mesure généreuse, dans la mesure où, dans le contexte actuel, cette mesure ne coûtera pas très cher à la collectivité, puisque de tels revenus ne permettront certainement pas aux intéressés, de toute façon, d'accéder à la propriété...

Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis défavorable sur les deux amendements.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Thierry Repentin.** Aidez-nous, madame la ministre !

**Mme Odette Herviaux.** Sauvez-nous !

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je ferai une réponse commune à ces deux amendements, dont les dispositifs sont très proches.

En proposant d'augmenter le montant du prêt à taux zéro pour les ménages à revenus modestes, le groupe socialiste et le groupe CRC montrent leur attachement à l'accession populaire à la propriété, ce dont je ne peux que me féliciter. Sur ce point au moins, nous sommes d'accord !

En revanche, leur proposition d'exclure du dispositif une partie des bénéficiaires actuels va à l'encontre de l'objectif du Gouvernement de favoriser l'acquisition de leur logement par les ménages des classes moyennes. Cette mesure aurait d'ailleurs un coût élevé, car la diminution des plafonds de ressources préconisée ne permettrait pas, tant s'en faut, de financer le relèvement du montant du PTZ envisagé.

Je rappelle, en outre, que les primo-accédants les plus modestes bénéficient déjà de la majoration du prêt à taux zéro et de la TVA à 5,5 %, grâce au dispositif du Pass-Foncier, qui sera étendu aux appartements au travers de l'article 16 du projet de loi, que nous examinerons tout à l'heure. Il y a également la maison à 15 euros par jour.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur ces amendements, tout en se réjouissant, une nouvelle fois, que les groupes socialiste et CRC soient favorables à l'accession populaire à la propriété.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 198.

**M. Thierry Repentin.** Je souhaiterais convaincre Mme la ministre, s'il en était besoin, de l'impérieuse nécessité de nous mobiliser en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Les ménages – pas seulement les plus modestes, mais aussi ceux qui appartiennent aux classes moyennes – ont aujourd'hui de plus en plus de mal à franchir le pas, à quitter le secteur du locatif social pour devenir propriétaires.

Cela prouve que nous devons améliorer leur solvabilité. Tel est justement, pour partie, l'objet de notre amendement.

Dans le même temps, nous devons donner des gages aux organismes qui construisent les logements, afin qu'ils aient l'assurance que leur clientèle potentielle sera plus nombreuse.

L'accession sociale à la propriété ne concerne pas exclusivement les sociétés anonymes d'HLM, soit dit à M. Mercier, qui trouve que je les défends beaucoup ! Sont aussi visés les sociétés anonymes de crédit immobilier, les offices publics d'HLM – sujet que vous connaissez bien, mon cher collègue – et les sociétés coopératives pour l'accession à la propriété.

**M. Michel Mercier.** Si vous les citez tous ! ... (*Sourires.*)

**M. Thierry Repentin.** Si nous avons rectifié l'amendement n° 455 pendant la suspension de séance, c'est bien pour tenir compte d'une objection de M. le rapporteur. En abaissant les plafonds de ressources ouvrant droit au prêt à taux zéro, nous risquons en effet d'exclure une partie des ménages de l'accession à la propriété.

Notre amendement rectifié vise donc à leur permettre de cumuler le PTZ et le PSLA, le prêt social de location-accession. Ainsi, une partie des ménages qui vivent aujourd'hui dans le parc social pourraient redevenir solvables et, de ce fait, accéder à la propriété.

Cela nous permettrait à la fois de faciliter l'accession sociale à la propriété et de libérer un certain nombre de logements dans le parc locatif social pour des gens qui sont aujourd'hui inscrits sur des listes d'attente, et de réduire ainsi ces dernières sans recourir à cet artifice qui consiste à relever les plafonds de ressources limitant l'accès au secteur locatif social. Vous voyez que nous préconisons une sortie par le haut !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 198.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 455 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

#### Article 16

I. – Le 3<sup>o</sup>cties du I de l'article 278<sup>sexies</sup> du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244<sup>quater</sup> J, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales



ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. ».

II. – La dernière phrase du II de l'article 284 du même code est complétée par les mots : « , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* ».

III. – Le 3 *octies* et le 6 du I de l'article 278 *sexies* du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « Le prix de vente ne doit pas excéder le plafond prévu pour les opérations mentionnées au 3 *ter* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts. »

IV. – Les dispositions des I et II sont applicables aux opérations engagées, définies par décret, à compter de la date de publication de la loi n° ..... du ..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et jusqu'au 31 décembre 2010.

**M. le président.** Je suis saisi de six amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 392, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagache, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Bariza Khiari.

**Mme Bariza Khiari.** Le 14 janvier dernier, madame la ministre, vous présentiez le nouveau dispositif du Pass-Foncier comme un « produit révolutionnaire ». Vous tentiez, par cet effet d'annonce, de faire oublier l'échec rencontré par les maisons à 100 000 euros, lancées par Jean-Louis Borloo en 2005 et qui n'ont jamais séduit ni les particuliers ni les collectivités locales mises à contribution.

L'article 16 du projet de loi étend le Pass-Foncier au logement collectif. De quoi s'agit-il au juste ?

En apparence, l'objectif est de rendre possible l'accession sociale *via* un portage foncier en permettant aux accédants à la propriété d'acheter en deux temps, soit les murs puis le terrain de leur logement, soit l'usufruit puis la nue-propriété dans le cas d'un logement collectif.

En outre, afin d'améliorer la solvabilité des ménages à revenus modestes, l'application du dispositif ouvre droit au taux réduit de TVA de 5,5 %.

Mais qu'en est-il en réalité ? À bien y regarder, ce dispositif ressemble fort à ces contrats dont les clauses, écrites en caractères minuscules, ont tôt fait de se retourner contre vous si vous n'avez pas pris soin de sortir votre loupe.

En effet, ce mécanisme conduit à une durée de financement plus longue – souvent égale à trente ans –, alors que les banques sont de moins en moins enclines à prêter sur des durées aussi élevées, et que les taux d'intérêt flirtent avec les 6 % dès que l'on dépasse une durée de vingt ans.

Des durées d'emprunt extrêmement longues, combinées à des taux d'intérêt qui s'envolent : le cocktail est explosif, madame la ministre !

Le Pass-Foncier est un dispositif qui cible les familles modestes, celles qui ont souvent le plus besoin d'être mobiles pour rechercher un emploi. Au bout de trente ans, elles seront propriétaires d'une maison et d'un terrain, ou d'un appartement, qu'elles auront dû payer deux fois et demie à trois fois sa valeur.

En réalité, ce dispositif, bien que séduisant à première vue, se révèle donc extraordinairement risqué sur la longue durée. Le moindre accident de la vie est susceptible de remettre en cause son équilibre.

La garantie de rachat par une personne morale au même prix que celui qui a été payé par l'accédant pendant les cinq premières années, puis avec un abattement de 2,5 % par année de détention supplémentaire, est un bien mince filet de sécurité, qui ne change rien au fond du problème.

Les mécanismes de l'accession sociale à la propriété sont grippés, et votre réponse, qui consiste en un allongement de la durée des prêts, est à contre-courant de la tendance actuelle, qui tend à la raccourcir.

La priorité reste la construction de logements à loyer modéré. Le Pass-Foncier se révèle être une simple aide, servant à mieux faire passer l'amère pilule de l'endettement sur plus de trente ans.

Dans ces conditions, je vous demande, mes chers collègues, de refuser l'extension du Pass-Foncier au logement collectif, la comparaison entre risques et bénéfices étant nettement en sa défaveur.

**M. le président.** L'amendement n° 269, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Compléter le deuxième alinéa du I de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Dans un même programme de construction et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente hors taxe des logements neufs visés au présent alinéa ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas aux ventes.

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Cet amendement tend à éviter les effets d'aubaine.

Je prendrai une image que ne désavouerait sans doute pas le président Arthuis, celle de la commande d'un café dans le TGV. Quand vous l'achetez à la voiture-bar, on vous demande si vous souhaitez le consommer sur place ou l'emporter. Dans ce dernier cas, le taux de TVA est réduit, mais vous payez la même chose que dans le premier, le vendeur empochant la différence.

L'idée est ici de prévoir que, dans un même programme et pour des appartements présentant des caractéristiques équivalentes – certes, une telle notion n'est peut-être pas si facile à définir –, le prix hors taxes d'un appartement qui bénéficie du taux réduit de TVA de 5,5 % ne peut être supérieur à celui d'un appartement qui est vendu avec un taux de TVA de 19,6 %.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Très bien !

**M. le président.** L'amendement n° 673 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. – L'article 284 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du II, après la référence : »5 », est insérée la référence : « 6 » ;

2° La dernière phrase du II est complétée par les mots :

« , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* » ;

3° Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les opérations mentionnées au 2 du I de l'article 278 *sexies* s'agissant des seules opérations visées aux dixième et quinzième alinéas du c du 1 du 7° de l'article 257 ainsi qu'aux 3 *ter*, 3 *octies*, 6 et 7 du I de l'article 278 *sexies*, le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. »

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Cet amendement a pour objet de redéfinir les règles de récupération de la TVA en cas de revente d'un logement bénéficiant de la TVA à taux réduit.

Actuellement, si un propriétaire ayant bénéficié de la TVA à taux réduit revend son bien avant quinze ans, il est tenu de rembourser l'intégralité de l'avantage fiscal.

Par l'amendement que je vous soumetts, il s'agit de prévoir que le remboursement reste intégralement dû pendant les cinq premières années, puis devienne dégressif par dixième pendant les dix années suivantes.

**M. le président.** L'amendement n° 87, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Remplacer le III de cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

III. – Le prix de vente des logements visés aux 3 *octies* et 6 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 3 *ter* du I du même article.

III *bis*. – Le III du présent article est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de la présente loi.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement rédactionnel tend à clarifier les dispositions instaurant des prix plafonds pour les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées à l'aide d'un Pass-Foncier ou dans les quartiers relevant de l'ANRU, ainsi que dans le périmètre des 500 mètres autour des zones urbaines sensibles, toutes ces opérations bénéficiant d'un taux de TVA de 5,5 %.

Il convient également de préciser que ces prix plafonds s'appliqueront aux opérations ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de la date de publication de la loi. En effet, il faut veiller à ne pas déstabiliser l'équilibre économique des opérations qui auraient été engagées alors même que cette contrainte de prix plafonds n'était pas connue. Bref, il s'agit tout simplement de gérer la période de transition.

**M. le président.** L'amendement n° 88, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

A – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

V. – Dans le V de l'article 33 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, la date : »31 décembre 2009 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2010 ».

B – En conséquence, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

VI. – La perte de recettes pour l'État résultant de la prolongation en 2010 du taux réduit de TVA au bénéfice des ventes visées au premier alinéa du 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts prévue au V du présent article est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à étendre à l'année 2010 le bénéfice du taux réduit de TVA de 5,5 % pour les opérations individuelles réalisées à l'aide d'un Pass-Foncier.

En effet, le présent projet de loi prévoyant cet avantage fiscal jusqu'en 2010 pour les opérations de construction de logements collectifs, il me semblerait totalement absurde de ne pas soumettre les opérations individuelles au même régime de TVA à taux réduit, dont la validité a été limitée jusqu'à la fin de l'année 2009 par la loi de finances rectificative pour 2007. Il s'agit donc, tout simplement, d'harmoniser les dispositifs des Pass-Foncier collectif et individuel et de faire en sorte que les personnes concernées puissent en profiter jusqu'à la fin de l'année 2010.

**M. le président.** L'amendement n° 679, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

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

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« – les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au 3 *octies* de l'article 278 *sexies* du code général des impôts. »

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre.** L'accession populaire à la propriété constitue l'une des priorités du Gouvernement. Le présent amendement tend à encourager et à dynamiser l'utilisation du foncier public pour soutenir le secteur de l'immobilier. Pour cela, l'État doit montrer l'exemple en accordant les mêmes facilités que pour le logement locatif social.

L'amendement a ainsi pour objet d'étendre aux opérations réalisées grâce au Pass-Foncier la décote déjà prévue par les textes sur la valeur des terrains de l'État vendus pour construire du logement social, conformément aux orientations annoncées par le Premier ministre le 3 octobre 2008.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En ce qui concerne l'amendement n° 392, la commission soutient l'extension de l'avantage fiscal aux logements construits au moyen d'un Pass-Foncier dans le secteur collectif ; elle ne saurait donc, naturellement, être favorable à la suppression de l'article.

S'agissant de l'amendement n° 269, il me semblait que le dispositif qu'il vise à instaurer correspondait à ce qui est déjà la pratique des promoteurs. En effet, ces derniers ne savent pas à l'avance si l'acquéreur potentiel est éligible ou non à la TVA à 5,5 %. (*M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances, s'exclame.*)

Mon cher collègue, lorsqu'un promoteur vend un logement, il ne sait pas quels sont les revenus de l'acheteur, et il ignore donc – du moins en théorie – s'il est éligible ou non au taux de TVA réduit.

Il n'empêche que, s'il existe un risque, il vaut mieux prémunir l'acheteur potentiel contre lui, et s'assurer que le taux réduit de TVA profite bien à l'acheteur, et non au constructeur.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Tout à fait !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Sur l'amendement n° 269, l'avis de la commission est donc favorable.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Merci, monsieur le rapporteur !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En ce qui concerne l'amendement n° 673 rectifié, je laisserai mon collègue Philippe Dallier formuler un avis, la commission des finances me semblant plus compétente en la matière.

Enfin, l'amendement n° 679 a été déposé un peu trop tardivement pour que la commission ait pu l'examiner. À titre personnel, j'émet un avis favorable sur cet amendement, qui vise à faciliter l'accession sociale à la propriété.

**M. le président.** Quel est donc l'avis de la commission des finances sur l'amendement n° 673 rectifié ?

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** La règle proposée, qui a trait au complément de TVA dû en cas de revente entre la cinquième et la dixième année suivant l'achat, s'appliquerait aux opérations menées dans le cadre des PSLA, du Pass-Foncier, des quartiers relevant de l'ANRU, ainsi qu'aux sociétés civiles d'accession progressive à la propriété.

Je profite d'ailleurs de cette occasion pour signaler que, s'agissant de ces dernières, nous sommes toujours dans l'attente du décret les concernant, madame la ministre ! (*Mme la ministre approuve.*)

Le dispositif proposé nous semble tout à fait de bon sens ; l'avis de la commission des finances est donc favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 392.

En revanche, il est favorable à l'amendement n° 269 de la commission des finances, ainsi qu'aux amendements n° 87 et 88 de la commission des affaires économiques, qui apportent des précisions rédactionnelles. J'indique en outre que je lève le gage pour l'amendement n° 88.

**M. le président.** Il s'agit donc de l'amendement n° 88 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, et ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

V. – Dans le V de l'article 33 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, la date : « 31 décembre 2009 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2010 ».

La parole est à Mme Évelyne Didier, pour explication de vote sur l'amendement n° 392.

**Mme Évelyne Didier.** Le groupe CRC soutient la demande de suppression de l'article 16 présentée par nos collègues socialistes.

On nous propose en effet, avec cet article, d'étendre un dispositif, le Pass-Foncier, dont l'efficacité ne semble pas avoir été prouvée, eu égard au faible nombre de personnes qui y ont eu recours.

En effet, aux termes mêmes du rapport, ce seraient 3 000 logements seulement qui auraient été réalisés selon les modalités de ce dispositif, centré pour l'essentiel sur le logement individuel.

Le rapport nous indique également que les prix, compte tenu des contraintes de plafond, nuiraient à l'existence même du dispositif, risquant de fait d'exclure de son application des secteurs où le marché de l'immobilier est moyennement ou faiblement tendu.

Cette dernière observation ne peut manquer de nous étonner, car relever le prix des logements construits sous le régime défini pour le Pass-Foncier reviendrait à consommer plus sûrement encore les fonds de la participation des entreprises à l'effort de construction et à accroître le taux d'endettement des ménages !

À dire vrai, nous constatons l'absence d'un véritable dispositif d'incitation à l'accession sociale à la propriété dans notre pays.

Nous ne disposons plus aujourd'hui que de ce Pass-Foncier, qu'il est pourtant difficile d'adapter à toutes les situations, et du crédit d'impôt sur les prêts complémentaires à taux nul, versé aux établissements de crédit qui le distribuent. Et ce n'est certes pas la mesure de la loi TEPA consistant à ouvrir un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt versés par les ménages qui fait la différence ! Ce crédit, payé en aval, encourage les établissements de crédit à maintenir des taux d'intérêt élevés, très difficiles à supporter pour les emprunteurs.

L'article 16 du présent texte est donc un pis-aller ; il ne peut faire sens dans une politique d'accession sociale à la propriété qu'il conviendrait de modifier en profondeur.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 392.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 269.

**M. Thierry Repentin.** L'amendement n° 269 va dans le bon sens, puisqu'il vise à s'assurer que la TVA à taux réduit soit effectivement et correctement appliquée et que n'interviennent pas des effets d'aubaine, notamment dans les zones ANRU.

Je voudrais vous signaler, madame la ministre, que plusieurs parlementaires ont déjà demandé, par voie de questions écrites, quelles dispositions l'État avait prises pour vérifier si, à la vente, les promoteurs avaient bien appliqué cette disposition ces dernières années, et si des marges indues n'avaient pas été réalisées, ce qui n'était pas l'objectif du législateur.

Nous n'avons malheureusement jamais eu de réponse. Au moins certaines directions départementales de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes ont-elles été chargées d'opérer des contrôles pour s'assurer

que des sociétés ne se sont pas enrichies à l'occasion ? Cela nous semblerait de bonne méthode pour une saine gestion des finances publiques.

Nous voterons l'amendement de M. Dallier, mais sachez que des questions restent en suspens, madame la ministre.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 269.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 673 rectifié.

**M. Thierry Repentin.** Il s'agit cette fois-ci de plafonner le prix de vente des logements qui bénéficient de la TVA à 5,5 %.

Nous voterons cet amendement, qui s'inscrit dans la même logique que le précédent.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 673 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 87.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 679.

**M. Thierry Repentin.** Madame la ministre, je vous ai demandé combien de fois on avait eu recours à cette possibilité de vente des terrains d'État avec une décote de 35 % pour faciliter des opérations de logement social.

Peut-être n'avez-vous pas la réponse en cet instant, mais je me permets de vous inciter à faire procéder à des recherches, car je ne pense pas que les opérations de ce type soient nombreuses.

**M. Michel Mercier.** Vous posez des questions dont on connaît les réponses !

**M. Thierry Repentin.** Par ailleurs, en étendant cette disposition aux opérations éligibles au Pass-foncier, vous allez mettre en concurrence sur des terrains appartenant à l'État, qu'il pourrait donc vendre avec une décote, les organismes de logements sociaux et les promoteurs dont les programmes comporteraient une part de Pass-foncier.

Cela ne nous semble pas de nature à favoriser la construction de logements en accession sociale à la propriété.

Comme le dit l'adage, « dans le doute, abstiens-toi » : nous nous abstenons !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 679.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 88 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 16, modifié.

*(L'article 16 est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 16

**M. le président.** L'amendement n° 397, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voinet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali,

MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 312-14-2 du code de la consommation, il est inséré un article L. 312-14-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 312-14-3. – 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.** Ceux d'entre nous qui sont spécialistes des questions liées au logement mais aussi ceux qui, sans être des spécialistes, suivent ce sujet d'assez près sur leur territoire connaissent les principaux rouages des dispositifs dont nous parlons au détour de chaque amendement.

Mais c'est en priorité aux citoyens que s'adresse ce projet de loi, et nombre d'entre eux n'ont qu'une connaissance partielle des dispositifs qui existent pour sécuriser ou appuyer leur projet d'achat de logement locatif.

Je vous soumetts donc un amendement simple, qui pourrait être consensuel, visant à systématiser auprès des investisseurs souhaitant effectuer un placement locatif une information sur les dispositifs tendant à conventionner le logement et à sécuriser le paiement du loyer dans le cadre des offres de crédits.

Je parle bien sûr du système Loca-pass ou de la garantie des risques locatifs, la GRL, mais aussi des différents conventionnements de l'ANAH, avec ou sans travaux.

Ces informations claires et accessibles sont susceptibles d'éclairer le choix du futur propriétaire et de le faire bénéficier de toutes les déductions fiscales spécifiques qui encouragent la mise sur le marché de nombreux logements locatifs.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Raoul, je m'étonne de vous entendre défendre un amendement qui est rituellement présenté par notre collègue Thierry Repentin dès que l'occasion s'en présente ; c'est même l'un de ses grands classiques ! (*Sourires.*) Cela étant, ce dispositif a toujours été repoussé par le Sénat, et je ne crois pas qu'il puisse connaître un sort différent aujourd'hui.

De surcroît, alors que nous nous plaçons résolument dans une démarche écologique, cet amendement ne me semble pas « grenello-compatible » !

Telles sont les raisons pour lesquelles j'émettrai un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur Raoul, vous proposez que les banques informent obligatoirement les investisseurs sur le conventionnement et la sécurisation des loyers. L'objectif est intéressant, mais le moyen que vous proposez ne me semble pas parfaitement adapté.

Tout d'abord, les obligations d'information accompagnant un crédit immobilier sont déjà nombreuses, et avec trop d'informations on risque, en fait, de ne pas toucher l'investisseur.

Ensuite, et c'est plus ennuyeux, cette proposition peut placer les banques en situation de conflit d'intérêt sur la sécurisation du loyer, puisque certaines proposent également des assurances « impayés ».

Enfin, bon nombre de logements qui font l'objet d'une convention étaient déjà dans le patrimoine du propriétaire et ne passent donc pas par l'étape de la banque.

Il me paraît donc préférable de conserver à chacun sa spécialité : le crédit pour les banques, la promotion du conventionnement par l'ANAH et les organismes d'insertion qui le pratiquent, l'information sur le logement par le réseau des ADIL.

C'est la raison pour laquelle j'émet un avis défavorable, monsieur le sénateur, même si je comprends votre motivation.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 397.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 398, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagache, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 312-14-1 du code de la consommation, il est inséré un article L. 312-14-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 312-14-4.* – Toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier doit comporter une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans devoir souscrire une assurance, de reporter le paiement des mensualités dues pour une durée de six mois ou d'en moduler le montant lors de la survenance d'événements graves affectant, en dehors de sa volonté, ses ressources.

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

La parole est à Mme Odette Herviaux.

**Mme Odette Herviaux.** Sur le plan technique, cet amendement vise à insérer un nouvel article dans le code de la consommation prévoyant que toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier comportent une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans souscription d'assurance, de reporter le paiement des mensualités dues ou d'en moduler le montant lors de la survenance d'événements graves affectant ses ressources en dehors de sa volonté.

Vous le savez, madame la ministre, ceux de nos compatriotes qui s'engagent sur la voie de l'accession à la propriété – je pense plus particulièrement aux jeunes primo-accédants – consentent une part non négligeable de leurs revenus au poste « logement ». Il suffit malheureusement de quelques mois de chômage, de l'apparition d'une maladie plus ou moins grave, d'un handicap temporaire ou permanent, d'un divorce, bref, de ce que l'on appelle sans doute trop facilement les « accidents de la vie », pour que le budget du foyer soit grevé, pour que les remboursements s'accumulent et que la spirale du surendettement s'enclenche.

Cet amendement a donc pour but de protéger le mieux possible ces primo-accédants, car les tout premiers mois sont décisifs lors de la survenue d'un événement grave. Il faut agir tout de suite, mettre en place un filet de sécurité et laisser aux personnes le temps de repartir « du bon pied ».

C'est d'autant plus important que vous nous proposez des durées d'endettement de plus en plus longues, pour ceux du moins qui pourront encore s'endetter !

Cet amendement nous paraît équilibré, car il vise non pas à protéger indéfiniment les ménages accédant à la propriété, mais simplement à amortir les accidents de la vie, auxquels nous sommes tous, malheureusement, exposés.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je vois que mon collègue Thierry Repentin trouve des appuis au sein de son groupe, car il s'agit, là encore, d'un de ses grands classiques ! *(Sourires.)*

Madame Herviaux, je suis opposé au fait de prévoir que toute offre ou tout contrat de crédit immobilier comporte une clause offrant gratuitement à l'emprunteur la possibilité de reporter le paiement des mensualités et d'en moduler le montant.

En effet, vous sous-entendez que tout cela serait gratuit. Malheureusement, les risques ne sont jamais gratuits pour un établissement ; ils sont donc payés par d'autres *(Exclamations sur les travées du groupe socialiste)*, je veux dire par les autres ménages modestes qui emprunteront.

Chacun doit prendre ses responsabilités. Il existe des assurances et il ne nous paraît pas équitable que ce genre de risque soit pris en charge par les autres accédants à la propriété.

La commission émet donc un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je partage pleinement votre préoccupation, madame Herviaux. Je ne comprends pas bien, en revanche, que vous souhaitiez supprimer le Pass-foncier dans le collectif, dans la mesure où celui-ci offre toutes les garanties que vous appelez de vos vœux.

Je reviens un instant sur l'accession populaire à la propriété par la maison individuelle, puisqu'il en a été question. Contrairement à ce que j'ai pu entendre, c'est un réel succès. Ainsi, depuis la signature de la charte, le 15 avril dernier, plus de 3 000 maisons sont en cours de réalisation sur la base du Pass-foncier.

Bien sûr, je me préoccupe, tout comme vous, des accidents de la vie. S'agissant de l'accession populaire à la propriété, tout un arsenal de mesures est prévu pour répondre aux difficultés. En particulier, nous aurons l'occasion d'en débattre ultérieurement, il est prévu une obligation de reloger en HLM une personne qui se trouverait dans l'impossibilité de continuer à payer la maison acquise au titre de l'accession populaire à la propriété.

Vous avez évoqué, madame Herviaux, la durée du prêt. Je me permets simplement de vous faire remarquer qu'une personne, après avoir remboursé un prêt pendant trente ans, possède une maison, un patrimoine qu'elle peut transmettre, contrairement à celle qui a loué un logement pendant cette même période. Cela vaut vraiment la peine d'y réfléchir !

Pour toutes ces raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 398.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

### Article 17

Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :

« – si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts ;

« – si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;

« – si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

« – et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c) du 1 de l'article 257 du code général des impôts.

« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Alors que nous abordons l'examen de cet article 17, je tenais à rappeler les grands principes qui ont présidé à l'élaboration de la position unanime de la commission des affaires économiques sur ce dispositif.

Comme j'ai eu l'occasion de l'expliquer lors de la discussion générale, la commission des affaires économiques ne souhaite pas relancer, à l'occasion de la discussion de ce projet de loi, un débat portant sur les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Tout en reconnaissant la contribution importante apportée par ce dispositif à la politique du logement et au développement du logement social dans notre pays, je tiens à redire qu'il ne saurait pour autant en constituer le fondement. Or c'est une tentation récurrente du législateur, si j'en juge au nombre d'heures passées à discuter de cet article 55 à l'occasion de l'examen des derniers projets de loi relatifs au logement, position qui n'est d'ailleurs pas complètement exempte de considérations de politique politicienne tout à fait étrangères au sujet.

Nous jugeons tout d'abord que l'équilibre auquel sont parvenues les deux assemblées lors de l'élaboration de la loi portant engagement national pour le logement est satisfaisant.

En effet, les commissions départementales ont tout juste commencé à sillonner les communes pour examiner les impossibilités réelles de faire. Dans mon département, les Yvelines, le préfet et ses services sont allés à la rencontre des communes en état de carence voilà quelques jours seulement.

Quant à la commission nationale, qui pourrait recommander un aménagement des obligations, elle ne s'est, pour l'instant, jamais réunie !

Surtout, nous considérons que l'intégration, dans le calcul du quota de 20 %, des logements en accession sociale à la propriété change radicalement la logique du dispositif.

Nous le savons tous, l'article 55 de la loi SRU tend à favoriser une répartition spatiale équilibrée des logements locatifs sociaux sur le territoire des communes en déficit à cet égard et connaissant des tensions immobilières importantes, de façon à ne pas renouveler les erreurs commises dans les années soixante et soixante-dix.

Il s'attache donc au développement du logement locatif social, et c'est en fonction de cette logique qu'un taux de 20 % a été retenu. Je vous rappelle qu'aujourd'hui la France compte 4 250 000 logements sociaux sur 27 millions de résidences principales, soit un peu moins de 16 %, alors que 70 % des français sont éligibles aux logements sociaux, compte tenu de leurs revenus.

Élargir successivement l'assiette des logements comptabilisés dans ce quota, comme l'a fait le législateur au cours des dernières années, ne peut donc conduire qu'à reposer la question du niveau de ce taux, au risque de vider totalement l'article 55 de sa substance, ce que nous ne souhaitons pas, personnellement.

S'agissant des deux catégories de logements qu'il est proposé d'ajouter dans le décompte, une stricte analyse en termes d'occupation sociale montrerait certainement que les logements financés à l'aide d'un prêt social location-accession – PSLA – ou d'un prêt foncier s'adressent effectivement à des ménages modestes. Leurs revenus se rapprochent néanmoins du plafond de ressources exigé pour l'obtention d'un logement social, alors que, pour prendre un exemple que je connais bien, la quasi-totalité des personnes qui logent dans la ZUP du Val-Fourré ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond, et n'ont donc aucun espoir, si les choses restent en l'état, de pouvoir un jour accéder à la propriété.

J'ai déjà eu l'occasion de le dire, la commission est très attachée au développement de l'accession à la propriété en général, et de l'accession sociale en particulier. C'est donc avec la plus haute bienveillance qu'elle accueillera toute proposition du Gouvernement tendant à atteindre un tel objectif. Mais, de grâce, mes chers collègues, ne nous leurrions pas, et ne faisons pas croire à certains de nos compatriotes qu'ils ont la capacité d'accéder à la propriété !

Que cela ne nous empêche cependant pas d'aider tous les ménages qui ont cette capacité. Nous devons le faire pour trois raisons principales. D'abord, parce que l'accession à la propriété est l'accomplissement d'un rêve et souvent la condition de l'épanouissement familial. Ensuite, parce que l'on injecte moins d'argent public dans les logements en accession à la propriété que dans les logements locatifs sociaux. Enfin, si l'on compare le mode de vie de deux retraités, l'un propriétaire et l'autre locataire, la compa-

raison est éminemment favorable au premier. Et l'on sait que le niveau des retraites n'ira pas nécessairement en s'améliorant...

Cependant, les vertus de l'accèsion sociale à la propriété ne doivent pas nous empêcher de rester réalistes. En effet, une frange importante de la population ne pourra pas accéder à la propriété, et nous avons le devoir de permettre à ces personnes de vivre décemment, notamment dans le logement social.

Mes chers collègues, l'article 55 a pour stricte vocation le développement du parc locatif social. À l'inverse, l'article 17 du projet de loi n'apporte qu'une solution temporaire aux communes soumises aux obligations de construction, puisque les logements intégrés dans le calcul ne sont comptabilisés que pour une durée de cinq ans. Ce caractère éminemment provisoire pourrait même, à l'usage, être de nature à détourner temporairement l'attention des élus locaux de la finalité même de l'article 55, au risque d'entraîner des difficultés encore plus grandes à l'issue de la période de comptabilisation. Et, comme certains parmi vous l'ont fort justement rappelé, mes chers collègues, il faut compter un minimum de trois ou quatre ans pour faire sortir de terre une opération.

Toutes ces raisons ont conduit la commission à retenir une approche pragmatique. Nous sommes, certes, sensibles à la question de l'accèsion sociale à la propriété, mais nous estimons qu'il ne faut pas la confondre avec celle du logement locatif social.

**M. le président.** La parole est à Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis.

**Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales.** Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, chacun d'entre nous peut le constater, cet article 17 suscite beaucoup de passion et d'émotion. Mais si l'emportement est compréhensible, au moment où nous confrontons nos expériences, nos arguments et nos visions du logement social, il ne doit pas prendre le dessus et nous égarer.

Sur un sujet aussi important, aussi sensible, nous devons absolument, avant de voter, nous mettre d'accord sur le fond de notre discussion, ainsi que sur la question qui nous est posée et à laquelle nous allons répondre dans quelques minutes.

Je sais que plusieurs d'entre nous, peut-être même une majorité, pensent que l'article 17 vise, au fond, à remettre en cause la règle des 20 % de logements sociaux. Vous pensez bien, mes chers collègues, que si c'était vraiment le cas, jamais, au grand jamais, la commission des affaires sociales ne se serait prononcée en faveur de cet article.

Trois chiffres suffisent à démontrer que cet article n'attaque pas l'acquis social de la loi SRU : 1706 euros, 1974 euros, 2218 euros, soit trois plafonds de ressources mensuels pour une personne seule vivant hors Île-de-France. L'un des trois constitue le plafond de l'accèsion sociale à la propriété, les deux autres étant des plafonds HLM.

Convenez avec moi, mes chers collègues, que, si l'accèsion sociale à la propriété n'était pas vraiment « sociale », si elle s'adressait vraiment à une autre catégorie de la population, il devrait y avoir, d'un côté, les deux plafonds HLM et, de l'autre, le plafond de l'accèsion sociale, beaucoup plus élevé. Or le plafond de ressources de l'accèsion sociale à la propriété n'est même pas le troisième chiffre cité, qui n'est d'ailleurs pas tellement plus élevé que les autres ; c'est le deuxième, c'est-à-dire 1974 euros mensuels.

Concrètement, cela signifie que le plafond de ressources de l'accèsion sociale à la propriété est inférieur – inférieur, mes chers collègues ! – au plafond pour l'accès à certains logements HLM, les logements PLS. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

Dans ces conditions, si l'on prétend que l'accèsion sociale à la propriété n'est pas sociale, il faut alors admettre que l'ensemble des HLM de France, à l'exception des PLAI, ne le sont pas plus. Cela n'a guère de sens, tout le monde en conviendra !

Dès lors que l'analyse des plafonds de ressources montre que ce sont les mêmes personnes qui peuvent bénéficier de l'accèsion sociale à la propriété et d'un logement HLM, que la règle des 20 % n'est donc absolument pas remise en cause par l'article, la seule question qui se pose, et sur laquelle nous devons nous prononcer, est celle de savoir si la loi doit encourager des ménages modestes à devenir propriétaires, quitte à ce qu'ils s'endettent sur vingt, trente ou même quarante ans, ou si elle doit plutôt les inciter à prendre moins de risques et à rester locataires.

En d'autres termes, vaut-il mieux, pour un ménage modeste, se constituer un capital, quitte à s'endetter pour longtemps, ou se loger sans risque, quitte à rester sans patrimoine ?

C'est la seule question, mes chers collègues, que pose cet article ; c'est la seule question sur laquelle nous devons, en tant que parlementaires responsables, nous prononcer maintenant ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'Union centriste.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Éliane Assassi, sur l'article.

**Mme Éliane Assassi.** Lors de la discussion générale, vous posiez la question suivante, madame la ministre : « Comment résoudre la crise du logement, qui s'aggrave si l'ensemble des forces vives de ce pays, au-delà des clivages politiques, économiques ou sociaux, ne se mobilisent pas pour faire du logement une priorité effective, non pas seulement à l'échelon national, mais aussi dans chaque commune ? » Et vous ajoutiez : « C'est une question de solidarité nationale » !

À l'évidence, ces propos éminemment pertinents ne se traduisent pas en actes, ce projet de loi démontrant s'il en était besoin que les convictions du Gouvernement ne l'inclinent pas à renforcer le logement social !

La disposition qui vise à changer la règle des 20 % de logements sociaux est présentée abusivement dans l'exposé des motifs comme complétant les obligations des communes.

De qui se moque-t-on ? En réalité, une fois encore, vous attaquez cette règle posée par la loi SRU : après avoir compté au nombre des logements sociaux les prêts locatifs sociaux, vous continuez de vider la mesure de sa substance.

M. le rapporteur a demandé la suppression de l'article 17. C'est une bonne chose, mais nous ne sommes pas dupes : ce faisant, il ne fait qu'agiter un chiffon rouge, si vous me permettez l'expression, car cet article, même s'il constitue sûrement la preuve la plus visible du désintérêt de l'État pour le logement social et pour nos concitoyens qui souffrent de la crise du logement, ne reste qu'une mesure parmi d'autres de ce projet de loi.

La semaine dernière, vous avez affirmé, monsieur le rapporteur, en concluant l'une de vos interventions, que tous les moyens seraient utilisés pour combattre cette crise

du logement. Nous espérons que vous traduirez ces belles paroles en actes, et que vous voterez notre amendement sur l'inéligibilité des maires qui ne respectent pas la loi.

Il faut bien en être conscient, le projet de loi entend remettre en cause une règle qui n'est pas appliquée par certains élus de la République. En pleine pénurie de logements, alors que nos concitoyens sont appauvris par les politiques menées par le Gouvernement, à l'heure où il serait plus que nécessaire de revoir à la hausse le pourcentage de logements sociaux fixé par la loi, vous n'avez qu'une seule réponse : puisque les maires ne respectent pas cette obligation légale, alors changeons la loi !

Un tel changement est d'ailleurs bien inutile puisque les maires dans l'illégalité restent déjà punis !

Si nous voulons vraiment apporter des réponses rapides aux besoins urgents de la population, au lieu de remettre la loi en question, appliquons-la !

Un autre exemple aurait eu toute sa place dans ce chapitre consacré à l'offre nouvelle de logements, la réquisition des immeubles vacants appartenant à l'État. La loi existe pourtant, mais elle n'est toujours pas appliquée.

Madame la ministre, vous avez déclaré dans un récent entretien accordé à l'association Jeudi-Noir que vous n'excluez pas de recourir à la réquisition. Encore une fois, c'est une bonne chose puisque c'est la loi ! Toujours dans le même entretien, vous ajoutiez, madame la ministre : « Je suis prête à écorner le droit de propriété » !

Qu'en est-il alors de la demande que vous deviez faire au ministre du budget Éric Woerth afin de dénicher des immeubles à réquisitionner ? Je crois que l'association devant laquelle vous teniez ces propos vous a elle-même signalé l'existence d'un bâtiment vide en face de votre ministère ! Et, en tant qu'élue de la Seine-Saint-Denis, je peux moi-même vous dresser une liste dès ce soir, si nécessaire.

Comment allez-vous faire pour répondre aux recours déposés au titre du droit au logement opposable ? Comment allez-vous faire pour mettre les gens à l'abri du froid mortel, cet hiver ? Comment allez-vous faire pour donner un toit aux familles fragilisées, aux retraités exsangues, aux travailleurs pauvres, à toutes les personnes frappées par la misère ?

Inscrire l'opposabilité du droit au logement dans les tables de la loi française, c'était entendre leur appel et reconnaître la légitimité de leur combat. Mais aujourd'hui, qu'en est-il de la parole donnée ? À l'évidence, l'article 17 ne constitue que la cime de l'iceberg des mesures mises en œuvre pour détruire le logement social !

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, sur l'article.

**M. Thierry Repentin.** Madame la ministre, en tentant une nouvelle fois d'intégrer pour le calcul des 20 % de logements sociaux imposés aux communes de plus de 3 500 habitants les logements acquis avec l'aide de l'État, vous vous apprêtez, hélas, à affaiblir l'objectif de mixité sociale et d'égalité des chances d'accès à tous nos territoires, quelle que soit la catégorie sociale à laquelle on appartient.

Quelle était l'ambition de l'article 55 de la loi SRU ? Inciter, pour ne pas dire obliger tous les maires à accueillir des ménages éligibles au logement locatif social et faire en sorte que la ségrégation urbaine ne soit plus compatible avec un projet de ville, c'est-à-dire un projet de vie.

Alors que 45 % des communes soumises à l'article 55 n'ont toujours pas respecté totalement leurs obligations, loin de rendre cette disposition véritablement obligatoire en permettant au préfet de se substituer aux maires peu enthousiastes, comme nous vous l'avons déjà maintes fois proposé, vous décidez au contraire de remettre en cause le seul dispositif véritablement volontariste de notre corpus législatif en matière de logement social, qui plus est en période de crise du logement abordable. Dois-je vous rappeler que vous vous étiez engagée, lors d'une conférence de presse tenue le 2 juillet dernier, à faire appliquer l'article 55 avec la plus grande fermeté ?

Si votre proposition de réforme nous concerne tous, c'est parce qu'elle a en ligne de mire une mesure qui participe fondamentalement de l'intérêt général national, et c'est pourquoi rouvrir ce débat au sein de cet hémicycle, c'est dépasser largement les clivages politiques !

Plusieurs raisons me poussent à vous affirmer que votre proposition, qui a un air de déjà vu, n'est pas acceptable.

Tout d'abord, vous la défendez au moyen d'une argumentation erronée et déconnectée de la réalité que vivent nos concitoyens.

Je tiens à préciser un point qui ne paraît pas faire consensus entre nous, et qui, pourtant, s'appuie sur la simple réalité.

Vous dites, madame la ministre, que l'accession aidée à la propriété trouve toute sa place à l'article 55 de la loi SRU, que l'accession dite « sociale » et le locatif « social » sont du même ordre et visent un seul et même objectif. En affirmant cela, vous faites preuve d'une certaine méconnaissance du différentiel de revenus entre ceux qui ont accès à l'un et pas à l'autre. En effet, les plafonds de ressources pour bénéficier des dispositifs d'aide à l'accession dite « sociale » à la propriété sont bien plus élevés que ceux qui sont demandés aux ménages éligibles à un logement locatif social, même intermédiaire.

De fait, les ménages éligibles à ce type d'accession sont parmi les « plus aisés » des locataires du parc social. Inutile de vous dire que cette tendance n'est pas près de s'infléchir, au vu des prix du marché immobilier !

Ainsi, vous faites fausse route, car cette mesure que vous nous proposez aujourd'hui participe de ce mythe d'une « France de 70 % de propriétaires ». Vous voyez à quoi je fais référence. Bien sûr, il faut encourager plus que jamais l'accession, mais il ne s'agit pas du même combat que celui dont on parle aujourd'hui. Bien au contraire, ce sont deux démarches différentes, quoique complémentaires, pour viser l'objectif d'une ville pour tous. Mais, ne nous trompons pas, la propriété n'est pas une solution pour tous.

De surcroît, plus vous entretenez cette illusion, plus vous faites du logement un objet de spéculations. Du coup, la propriété peut être un frein aux parcours individuels comme elle peut être un risque pour l'économie du pays, alors même qu'un secteur locatif abordable et équitable est à lui seul un élément essentiel à la régulation et à la stabilité du marché du logement.

Ensuite, cette disposition ne fera que renforcer l'image négative, et imméritée, du logement locatif social, ce qui trahit fondamentalement la philosophie de l'article 55 de la loi SRU.



En nous proposant, encore une fois, de remettre en cause cet article, vous récompensez en quelque sorte les maires qui persistent à fermer les portes de leur cité aux ménages les plus modestes, qui sont pourtant les bienvenus lorsqu'ils apportent une force de travail dans ces mêmes communes.

De même, vous découragez les élus locaux qui ont fait un effort massif en matière de construction, allant parfois bien au-delà de ce que la loi les oblige à faire.

En satisfaisant les premiers, vous ne faites qu'encourager le retour à une certaine ségrégation spatiale et renvoyez le logement social à l'image injuste et inexacte de pauvreté et d'exclusion dont il a tellement de mal à se défaire.

Vous, la ministre « du logement et de la lutte contre l'exclusion » qui avez maintes fois fait référence aux valeurs humanistes et chrétiennes, allez-vous réellement être celle qui tentera de trahir l'une de nos références législatives les plus solidaires et avant-gardistes, défendue par ceux qui croient à un avenir meilleur pour les plus démunis ?

Madame Boutin, si nous n'étions pas là pour faire barrage à votre tentative, cela signifierait que nous nous ferions complices d'une vision d'une France redevable uniquement envers ses propriétaires et reléguant les plus fragiles à la seule solution de l'hébergement et du provisoire. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Évelyne Didier, sur l'article.

**Mme Évelyne Didier.** Madame la ministre, mes chers collègues, je prends la parole au nom de ma collègue Brigitte Gonthier-Maurin, sénatrice des Hauts-de-Seine, qui ne peut pas être présente ce soir.

En Île-de-France, 1 500 communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Or près de la moitié de ces communes ne comptent aucun logement social et la moitié du parc social se situe dans 8 % des communes. Nous sommes donc très loin de la mixité sociale et de l'objectif fixé par la loi SRU, votée en 2000.

La modifier, comme vous entendez le faire aujourd'hui, madame la ministre, en intégrant l'accession sociale à la propriété dans le décompte des logements sociaux, revient de fait à dédouaner les communes qui refusent de respecter cette loi, alors qu'il faudrait au contraire la rendre plus contraignante vis-à-vis des communes récalcitrantes.

Cela ne répondra pas au problème du million de Français en attente d'un logement social. Vous le savez, madame la ministre, la réponse à cette attente passe par la construction.

Le cas des Hauts-de-Seine, deuxième département le plus peuplé d'Île-de-France, qui compte 100 000 demandes de logements sociaux en souffrance, illustre assez bien cette situation.

Sur les 36 communes que compte le département, 15, toutes gérées par la droite, ont fait le choix de ne pas respecter la loi SRU. Boulogne-Billancourt n'atteint même pas les 12 % de logement social pour une population de plus de 110 000 habitants, quand Nanterre, avec plus de 87 000 habitants, en compte plus de 53 %. *(M. Jean-Pierre Fourcade s'exclame.)*

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

**Mme Évelyne Didier.** Que dire des 3,22 % de Neuilly, pour 60 000 habitants, face aux 63 % de logement social de Gennevilliers, qui compte plus de 40 000 habitants, face aux 50 % de Bagneux et aux près de 40 % de Malakoff ?

En 2007, seulement 1 980 logements ont été financés, chiffre en baisse puisque, en 2006, 2 590 logements avaient été financés. C'est presque moitié moins que les engagements pris en 2005 par le conseil général des Hauts-de-Seine, présidé à l'époque par Nicolas Sarkozy, de construire chaque année 3 500 logements sociaux.

L'objectif, fixé par le plan de cohésion sociale de Jean-Louis Borloo, de 3 000 logements financés chaque année n'est donc pas atteint, et ce pour la troisième année consécutive depuis 2005 ! Rien n'indique qu'il le sera d'ici à 2009, date à laquelle ce plan doit prendre fin.

Le rééquilibrage est loin de se faire : sur la totalité de la production, moins de la moitié des logements sociaux ont été financés dans les communes comptant moins de 20 % de logement social.

Nous sommes donc encore très loin d'un autre engagement pris en octobre 2005 par le président du conseil général de l'époque, Nicolas Sarkozy, de porter à 60 % le pourcentage de logements sociaux construits dans ces communes.

Un examen des engagements triennaux de réalisation de logements sociaux le montre : cela fait six ans que la commune de Neuilly ne les respecte pas. Au cours de la période 2005-2007, elle aura financé 378 logements, au lieu des 774 qui étaient prévus, soit moins de la moitié. Il en est de même pour la période précédente : entre 2002 et 2004, seuls 439 logements sociaux avaient été financés, au lieu des 815 qui étaient prévus.

On le voit bien, les arrêtés de carence pris par les préfets, quand ils sont finalement appliqués après déductions, n'ont aucune valeur contraignante. Or ces plans triennaux constituent un plan de rattrapage pour atteindre l'objectif des 20 % d'ici à 2020 !

Pis, face à ce déséquilibre, le conseil général des Hauts-de-Seine mène en parallèle une politique de mise en vente du parc social : déjà 4 000 logements ont été vendus !

Aussi, modifier l'article 55 de la loi SRU ne peut être interprété que comme un recul de l'État face à la « cause nationale » que devrait être le logement.

Pourquoi, au contraire, ne pas utiliser l'arme de la réquisition prévue dans la loi SRU ? L'année dernière, déjà, à l'approche de l'hiver, vous aviez brandi cette menace, madame la ministre, sans pourtant l'utiliser. La situation l'exige peut-être plus que jamais pour aider les trois millions de personnes, des hommes, des femmes et des enfants, qui, dans notre pays, souffrent du mal-logement. *(Applaudissements sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.)*

**M. le président.** La parole est à M. Michel Mercier, sur l'article.

**M. Michel Mercier.** Madame la ministre, ce n'est pas l'aspect symbolique des 20 % qui guide mon choix, c'est l'analyse de la réalité, de la situation telle qu'elle est vécue aujourd'hui.

À cet égard, madame Bout, permettez-moi de vous dire que je suis en total désaccord avec la description que vous avez faite de cette situation.

Madame la ministre, je ne peux que vous féliciter de vouloir favoriser l'accession sociale à la propriété. J'aurais trouvé sensationnel que vous portiez l'objectif de 20 % à

25 % de logement social, dont 5 % au titre de l'accession à la propriété, mais sans modifier l'obligation relative au logement locatif.

Chacun parle de son expérience. En dépit de tous mes efforts, je n'habite ni les Hauts-de-Seine ni les Yvelines ! (*Sourires.*) Je me contente humblement du Rhône. (*Nouveaux sourires.*)

J'ai l'honneur de présider l'un des offices publics d'aménagement et de construction les plus anciens de France, créé par celui-là même qui a été l'initiateur de la première loi sur le logement social.

Nous logeons 100 000 personnes dans 35 000 logements, madame Bout, chiffres honorables pour un office départemental. Environ 72 % de nos locataires se situent en dessous du plafond PLAI, soit le plus bas, qui est lui-même à 60 % du plafond HLM. Une fois que l'on connaît ces chiffres, on a tout compris ! (*Applaudissements sur les travées de l'Union centriste.*)

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Tout le problème est là !

**M. Michel Mercier.** Bien entendu, il n'y aurait aucun problème si tout le monde était au plafond.

Actuellement, dans le Rhône, dont la situation ne doit pas être très différente des autres départements, on dénombre 53 000 demandes en attente de location sociale, dont 18 000 ont été déposées auprès de l'office départemental. Les personnes qui ont déposé ces demandes, comme près de 80 % des 100 000 personnes que nous logeons, sont bien incapables d'accéder à la propriété, même sociale.

**Mme Odette Terrade.** Eh oui !

**M. Michel Mercier.** Gardons-nous donc de tout mélanger. Il faut développer l'accession sociale à la propriété. C'est d'ailleurs ce à quoi je vais m'employer à la tête de l'office, et je demanderai à Mme la ministre de venir signer le plan que nous aurons élaboré en ce sens d'ici à la fin de l'année. Rassurez-vous, madame la ministre, je ne vous demanderai pas d'argent, non, simplement votre bénédiction ! (*Sourires.*) J'espère bien pouvoir mettre 500 logements en accession à la propriété.

À cet égard, le présent projet de loi contient une disposition importante, à savoir l'extension à la construction de logements collectifs du dispositif Pass-foncier, jusqu'à présent réservé à la construction des seuls logements individuels.

Cette mesure est fondamentale, mais, pour autant, il ne faut pas relâcher l'effort en faveur du logement locatif, alors que ce type de logement est le seul qui soit accessible à des centaines de milliers de personnes.

Cette seule considération détermine ma position dans ce débat. La location est la seule solution pour faire face à la crise du logement. Aujourd'hui, les gens qui logent dans nos HLM ne peuvent accéder au locatif privé, qui est beaucoup trop cher.

**Mme Évelyne Didier.** Voilà !

**M. Michel Mercier.** Ils restent en logement HLM. Aussi, l'offre nouvelle provient non plus des départs de locataires et des constructions, comme c'était encore le cas voici quelques années, mais uniquement des constructions. Si l'on ne fait plus l'effort de construire des logements locatifs ou si l'on réduit cet effort, beaucoup de gens se retrouveront sur le carreau.

Je n'ignore pas les difficultés d'ordre financier que soulève un tel effort en matière de construction de logements locatifs, mais, très honnêtement, compte tenu de la situation actuelle, telle que la vivent les Françaises et les Français, il est justifié.

Pour conclure, et j'aurai défendu l'amendement n°549, monsieur le président, je voudrais dire qu'il est essentiel de répartir les logements locatifs sur tout le territoire.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Nous sommes bien d'accord !

**M. Michel Mercier.** Le problème n'est pas tant de vivre les uns à côté des autres, mais de vivre ensemble. On démolit aujourd'hui, et cela coûte un argent fou, des logements construits voici trente ans, à une époque où l'on voulait concentrer géographiquement les logements sociaux. Cet argent serait bien utile à ceux qui sont en attente d'un logement.

Ne renouvelons pas les erreurs du passé, qui ont causé tant de souffrances, et essayons de répartir l'effort de construction de logements locatifs sur l'ensemble du territoire national, dans toutes les communes. Poursuivons l'effort en faveur de la construction de logements locatifs sans pour autant renoncer, madame la ministre, à l'accession sociale à la propriété. Sur ce point, je suis tout à fait d'accord avec vous, ainsi que je vous le démontrerai. (*Applaudissements sur les travées de l'Union centriste. – Mme Odette Herviaux applaudit également.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, sur l'article.

**M. Jean-Pierre Fourcade.** Je n'ai pas l'habitude d'adopter une position contraire à celle de la commission saisie au fond.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cela commence mal ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Pierre Fourcade.** Mais, cette fois-ci, je me rangerai à la position de la commission des affaires sociales, saisie pour avis, parce que j'estime que la mesure proposée par le Gouvernement est absolument nécessaire.

Sénateur depuis un certain temps, j'ai participé très activement à la discussion de la loi SRU. J'avais échangé avec Louis Besson beaucoup d'arguments sur la question du seuil de 20 %, sur le parc social de fait, sur les logements intermédiaires, bref, sur tous des sujets que vous connaissez bien.

J'ai eu l'honneur d'administrer deux communes qui n'atteignaient pas ce seuil de 20 %. Dans le cadre des engagements pris avec l'État, j'ai fait un certain nombre d'efforts pour tenter de rattraper ce retard. Même si notre collègue du groupe CRC ne les a pas remarqués, ils ont été importants, puisque, au cours des mandats que j'ai exercés tant à Saint-Cloud qu'à Boulogne-Billancourt, j'ai créé plusieurs milliers de logements sociaux dans les différentes catégories.

Je fais un triple constat.

Tout d'abord, de nombreux ménages, jeunes et moins jeunes, qui sont locataires dans le parc social ont très envie de devenir propriétaires et nous ne pouvons pas leur donner satisfaction.

Ensuite, nous ne pouvons pas leur donner satisfaction parce que les offices d'HLM et, d'une manière générale, l'ensemble des acteurs du mouvement locatif social éprouvent beaucoup de difficultés à vendre des appartements à

leurs locataires. C'est souvent très compliqué, d'autant qu'il s'agit en général de grands ensembles que l'on ne peut pas découper. Dans les faits, il est donc impossible de satisfaire cette demande. Pourtant, en permettant à ces ménages de devenir propriétaires, on ferait sortir par le haut des locataires d'un logement social.

Enfin, si le projet de loi comporte un chapitre IV consacré à la mobilité dans le parc de logements HLM, je constate que cette mobilité, qui revient, encore une fois, à faire sortir par le haut un certain nombre d'occupants actuels de logements locatifs sociaux, est impossible du fait de l'écart qui existe, notamment dans la région d'Île-de-France, entre les prix actuels dans les HLM et les prix du marché.

**M. Nicolas About.** Bien sûr !

**M. Jean-Pierre Fourcade.** C'est pourquoi nous devons les aider à devenir propriétaires, grâce à l'accession sociale à la propriété. Dans cette optique, l'article 17 est cohérent avec le reste du projet de loi. (*M. le rapporteur s'exclame.*)

Certains s'émeuvent : ainsi donc, on aurait l'audace de toucher à l'article 55 de la loi SRU ? Mes chers collègues, il faut savoir ce que nous voulons.

Ce que nous voulons, c'est installer dans les logements locatifs sociaux les gens qui disposent des moyens les plus réduits en essayant de faire sortir par le haut ceux qui n'ont pas à y rester.

Dans la mesure où nous ne pouvons pas aujourd'hui nous en remettre au marché, car les prix sont trop élevés, l'accession sociale à la propriété est la seule solution.

C'est la raison pour laquelle je voterai l'article 17. (*Très bien ! et applaudissements sur certaines travées de l'UMP et de l'Union centriste.*)

**M. le président.** La parole est à M. Nicolas About, sur l'article.

**M. Nicolas About.** J'ai le sentiment d'avoir entendu tous les arguments pertinents : Michel Mercier et Jean-Pierre Fourcade ont dit tout ce qu'il y avait à dire. Ils ont tous les deux raisons et, pire, ils sont, me semble-t-il, d'accord, sauf que l'un, M. Mercier, considère que l'on touche à l'article 55 de la loi SRU, et que l'autre, M. Fourcade, estime qu'il s'agit d'un aspect marginal.

Je partage bien sûr le point de vue de M. Fourcade. J'ai été, pendant des années, maire d'une commune qui comptait 20 % de logements sociaux bien avant l'élaboration de la loi SRU. J'ai vécu les situations qui ont été décrites par M. Fourcade. Il est en effet bien difficile de vendre des logements HLM à leurs occupants. Cela exige des opérations à tiroirs extrêmement délicates et il faut dépenser une énergie considérable. Pourtant, nous devons le faire, car c'est nécessaire et cela correspond à une demande des occupants.

Mais les communes qui, soucieuses comme la mienne de satisfaire les demandes de leurs habitants, se sont engagées sur cette voie ont vu leur taux de logements sociaux baisser. Naguère au « top », elles se sont retrouvées avec un pourcentage, certes, encore supérieur au quota exigé, mais dans une situation moins favorable.

La population, bien sûr, n'avait pas changé, mais du moins avons-nous eu le sentiment d'avoir fait notre devoir.

Il n'y a en effet rien d'immoral à ce que des personnes modestes veuillent se constituer un patrimoine. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**Mme Évelyne Didier.** Ce n'est pas le problème !

**M. Nicolas About.** Si, mes chers collègues, c'est bien tout le problème.

**M. Thierry Repentin.** C'est scandaleux !

**M. Nicolas About.** De la même manière, il n'est pas immoral qu'une collectivité comptabilise, pendant cinq ans, des logements accueillant, en accession ou en locatif, des personnes à revenus modestes même si, pardonnez-leur, elles sont plus riches que les plus pauvres. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*) Quelle honte, n'est-ce pas ! Elles ont atteint un niveau tel qu'elles peuvent se permettre de tenter d'accéder à la propriété !

Non, vraiment, mes chers collègues, est-ce que cela mérite d'être sanctionné ?

Nous considérons au contraire, comme l'indiquait M. Fourcade, qu'il faut leur permettre de quitter par le haut le parc locatif social, tout en restant, eu égard à leur niveau de ressources, dans l'accession sociale.

De surcroît, et c'est même la clé du dispositif proposé par le Gouvernement, on ne prend l'accession sociale en compte que pendant cinq années. Il y a un parallélisme des formes entre la vente de logement social et l'accession au logement social.

En ne prenant l'accession sociale en compte que pendant cinq années, afin de ne pas porter atteinte à l'article 55 de la loi SRU, on maintient la pression sur les élus locaux, et on n'ôte rien à l'obligation qui leur est faite de respecter ce quota de 20 % par solidarité avec l'ensemble des communes. Au surplus, une commune qui, après cinq ans, voudrait s'exonérer de l'application de l'article 55 de la loi SRU serait totalement piégée et se retrouverait avec le même pourcentage.

Mais je m'inquiète. N'y aurait-il pas là une guerre de dogmes ? En somme, il ne faudrait pas toucher à l'article 55 de la loi SRU, sorte de fondement de la législation sur le logement, monsieur le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai dit tout le contraire !

**M. Nicolas About.** Tout à fait, mais, en creux, en quelque sorte, il s'agit bien de reconnaître que l'article 55 est, pour certains, ce fondement que j'évoquais. Pour ma part, ce n'est pas ainsi que je le considère.

Ce texte permettra aux élus locaux de continuer à aider les plus modestes à accéder à la propriété tout en libérant des logements pour les mettre à la disposition de personnes moins aisées.

Mes chers collègues, un logement est fait non pas seulement de parpaings, mais de sentiments aussi. Ce zeugma a pour seul objet de bien faire comprendre que l'on ne peut traiter les occupants d'un logement sans prendre en considération ce qu'ils ont vécu, ce qu'ils vivent, ce qu'ils vivront après que l'autorité administrative ou politique aura décidé de leur sortie du parc locatif social.

Je n'ignore pas qu'un scrutin public a été demandé, et je sais bien ce qui va se passer. Des décisions ont été prises en haut lieu, et je les connais aussi. Mais je vous avertis, mes chers collègues, cela ne s'arrêtera pas là. Dans quelques instants, on va refuser aux personnes les plus modestes la possibilité d'accéder à la propriété, mais vous verrez, ce soir ou demain, que l'on voudra en outre se débarrasser rapidement des familles qui ont accueilli en leur sein une personne handicapée, dès le jour de sa mort ou dès qu'elle aura quitté le domicile. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Thierry Repentin.** C'est scandaleux de dire cela !

**M. Nicolas About.** Vous verrez dans les jours à venir que l'on va tenter, pour des raisons strictement économiques, d'échapper à l'obligation d'accessibilité dans les constructions de logements sociaux, en permettant des dérogations systématiques.

Est-ce avec de telles mesures que l'on est « social » ? Je considère, tout au contraire, que l'on est social en permettant à ceux qui commencent à en avoir les moyens d'accéder à la propriété. C'est en permettant à ceux qui ont assumé, sans en appeler à la solidarité nationale, la prise en charge de personnes handicapées, de faire une transition douce vers le logement social. C'est en permettant à ceux qui sont handicapés d'accéder au logement social, parce que ce sont les plus démunis parmi les plus démunis, donc en ne dérogeant en aucune manière à l'obligation d'accessibilité instituée par la loi.

Nous verrons ce soir, lors du scrutin public sur les amendements de suppression de l'article 17, qui véritablement souhaite que le social s'étende à tous ceux qui le méritent ! (*Applaudissements sur certaines travées de l'Union centriste et de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, sur l'article.

**M. Philippe Dallier.** J'interviens à titre personnel ; la commission des finances ne s'est pas saisie de cet article qui ne comporte pas de mesure à caractère budgétaire ou fiscal.

Je suis maire d'une commune de Seine-Saint-Denis. Dans ce département, pour bien des raisons et sur bien des sujets, on s'efforce d'être réalistes et de faire la part des choses. Mais ici, et j'en suis consterné, il est à l'évidence impossible de débattre de ce sujet sans tomber dans l'anathème et dans l'exagération. Croyez bien que je le regrette.

**M. Nicolas About.** Moi aussi !

**M. Philippe Dallier.** Oui, je suis consterné de devoir constater que, sur des sujets aussi importants, c'est le tout ou rien : on est soit du côté des bons, soit du côté des méchants, mais il est absolument impossible de débattre du fond.

Alors, à mon tour de citer des chiffres !

Sur les 730 communes qui sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, seules 56, c'est-à-dire une infime minorité, n'ont rien fait.

**Mme Éliane Assassi.** Dont sept en Seine-Saint-Denis !

**M. Philippe Dallier.** Ces chiffres proviennent du rapport du comité de suivi de la loi DALO, comité qui est présidé par M. Xavier Emmanuelli que l'on ne peut pas soupçonner de ne pas être objectif.

En Île-de-France, sur les 181 communes n'ayant pas encore réalisé le quota de l'article 55, seules 17 n'ont pas atteint au moins les deux tiers de leurs objectifs.

Et, malgré cela, on continue de jeter l'opprobre sur tous les maires, sans tenir compte de leurs difficultés, de la nature différente des territoires. (*Exclamations sur les travées du groupe CRC.*)

Madame Assassi, vous tirez de votre chapeau les exemples qui vous intéressent.

**Mme Éliane Assassi.** Mes exemples sont réels !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** On s'en moque, des cas particuliers !

**M. Philippe Dallier.** Je vous demande simplement, chère collègue, de ne pas faire d'un exemple une généralité. C'est bien pour cette raison que nous avons créé, et fort heureusement, les deux commissions d'appel chargées d'aller dans le détail. (*Protestations sur les travées du groupe CRC.*)

J'en parle avec assez de calme, mais je suis bien placé pour dire que le maire d'une commune de 20 000 habitants qui sait qu'il lui reste 800 logements à construire craint le jour où, du fait de la raréfaction du foncier, sa commune fera peut-être l'objet d'un constat de carence.

Je ne veux pas que vous puissiez venir me dire un jour : « Monsieur le maire, vous êtes indigne de l'écharpe tricolore que vous portez » uniquement parce que, à un moment donné, j'aurais rencontré des difficultés !

Voilà pourquoi il est bon que la loi prévoit un examen au cas par cas, et voilà pourquoi aussi je regrette que les termes du débat soient posés comme ils le sont. On met tout le monde dans le même sac alors que, les chiffres le démontrent, il n'y a que peu de communes où rien n'est fait.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Très juste !

**M. Philippe Dallier.** Sur l'article 17, je suis partagé. D'une certaine façon, vous avez raison, monsieur Braye, on ouvre la boîte de Pandore.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La preuve !

**M. Philippe Dallier.** Permettez-moi cependant de vous dire que la position de la commission – fermons le dossier et n'en parlons plus – n'empêchera jamais certains de nos collègues, à ma gauche, de présenter systématiquement des amendements qui ne feront pas le détail, qui ne tiendront aucun compte des situations particulières.

D'un côté, on nous appelle à la raison et, de l'autre, certains de nos collègues refusent de tenir compte de la réalité des cas particuliers. J'ai, je l'avoue, du mal à l'accepter.

Un collègue me disait tout à l'heure que l'on n'est pas censé se faire une opinion à partir des réactions des autres. Il avait raison. Néanmoins, cela finit par user... Il n'y a pas dans ce pays que des élus indignes de la République ; il y a des élus qui, simplement, rencontrent des difficultés pour atteindre leurs objectifs.

Le présent projet de loi donne la possibilité à toutes les communes soumises à l'article 55 de comptabiliser dans leur quota les logements en accession sociale.

L'accession sociale à la propriété n'est pas destinée aux riches. Il s'agit de permettre aux gens modestes de devenir propriétaires et ainsi d'améliorer la mixité sociale de la commune. Il aurait été intéressant de débattre de tous ces sujets. Je crains pourtant que, comme d'habitude, la réponse ne soit négative parce que l'on est dans l'anathème et dans le blocage complet. On va donc refermer le dossier...

Mais je pose la question : aurait-il été scandaleux d'assortir l'article 17 de certaines conditions ?

Peut-être aurions-nous pu aménager le dispositif et réserver cette possibilité aux communes ayant respecté par deux fois leurs engagements triennaux.

Peut-être aurions-nous pu durcir le dispositif en ouvrant cette possibilité aux seules communes dont le revenu moyen par habitant est inférieur de manière significative à la moyenne régionale.

Peut-être aurions-nous pu décider aussi que les logements en accession sociale n'étaient comptés qu'à la condition que l'accédant quitte un logement social dans la même commune. On aurait alors eu du « un pour un ».

Et je n'ai pas pris ces trois exemples au hasard. Ma commune est directement concernée. Je n'en avais pas encore parlé, mais, puisque chacun prend des exemples personnels, je vais le faire aussi.

Gérée pendant quatre-vingt-deux ans par le parti socialiste, Les-Pavillons-sous-bois, qui compte aujourd'hui 20 000 habitants, n'avait que 11 % de logements sociaux. J'en ai construit 400 en douze ans. Il m'en reste 800 à réaliser. Viendra un moment où je ne pourrais plus construire.

Éligible à la DSU, éligible au fonds de solidarité des communes de la région Île-de-France, ma commune se caractérise par un potentiel financier de 878 euros par habitant, alors que la moyenne régionale s'élève à 1 100 euros, et un revenu moyen par habitant de 9 000 euros, alors que la moyenne régionale est de 12 000 euros.

Viendra-t-on dans ces conditions me dire à moi que vouloir faire de l'accession sociale dénote une volonté de bloquer le système ou de contourner la loi ? Je vous interdis, j'interdis à quiconque de sous-entendre cela.

Mais voilà, alors que le dispositif proposé ouvrirait probablement des possibilités intéressantes pour ma commune, elles me seront interdites parce que nous aurons supprimé l'article 17 ! (*Applaudissements sur certaines travées de l'UMP.*)

**M. Henri de Raincourt.** Brillant !

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, je tiens tout d'abord à vous remercier, les uns et les autres, de la qualité de ces échanges.

J'ai souhaité que cette question fasse l'objet d'un débat au fond, et celui qui nous occupe me paraît effectivement riche d'arguments dignes d'intérêt.

Comme vous le savez tous, la crise du logement présente désormais une gravité significative sur certains territoires de notre pays. Il convient donc d'essayer de trouver des moyens, des solutions de nature à libérer le maximum de logements et, ainsi, faire de toute la chaîne de logement une véritable chaîne de solidarité.

Le projet de loi qui vous est présenté comporte des mesures structurelles, comme vous le savez évidemment à ce stade avancé de notre discussion. Visant à faciliter l'accès au logement des Français des classes moyennes et modestes, il cherche également à répondre à la demande exprimée par le Président de la République – je l'assume totalement, monsieur Repentin. Parmi ses promesses électorales figurait effectivement celle de faire de la France un pays comportant 70 % de propriétaires.

L'accession populaire à la propriété est un concept récent. N'ayant effectivement été mis en œuvre qu'en décembre dernier, avec le Pass-foncier et une TVA réduite à 5,5 %, ce concept repose sur un effort de tous : l'État ; le « 1 % » ; les promoteurs ; les élus.

Je m'explique.

Tout d'abord, les personnes auxquelles est ouverte cette accession populaire à la propriété grâce au Pass-foncier et à la TVA à 5,5 % remplissent les critères de ressources auxquels sont soumises les personnes demandant à bénéficier d'un logement en HLM.

En deuxième lieu, le « 1 % » joue pendant la durée du premier prêt d'acquisition pour le bâti et le terrain.

En troisième lieu, l'État applique une TVA réduite à 5,5 %. Ce n'est pas négligeable et peut être comparé aux efforts que l'État consent en faveur du logement locatif.

Par ailleurs, le maire accorde, dans le cadre de cette opération d'accession populaire à la propriété, une subvention d'un montant maximal de 5 000 euros par acquisition populaire.

Enfin, l'article 17 ne propose de comptabiliser l'accession populaire à la propriété dans les logements sociaux que pendant une durée de cinq ans.

Nous retrouvons donc les mêmes personnes, le même public, les mêmes revenus, la même aide de l'État et la même maîtrise laissée au maire, ainsi que la même durée pour la comptabilisation dans les 20 % que lorsqu'un organisme HLM vend son logement pour en faire une propriété.

Pourquoi donc cet article a-t-il suscité tant d'interrogations, en particulier dans les gazettes ? C'est sans doute parce que cette réforme impose de réviser complètement certaines de nos représentations. Mêmes personnes, mêmes revenus, même comptabilisation, même effort de l'État : dans ces conditions, sur quels arguments rationnels pouvaient donc se fonder le refus de l'ouverture de l'article 55 de la loi SRU à l'accession populaire à la propriété ?

Je me réjouis, au passage, de constater que tout le monde ici, sur toutes les travées, est favorable à l'accession populaire à la propriété.

Pourquoi donc de telles interrogations à propos de l'accession populaire à la propriété ? Sommes-nous dans le rationnel...

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Ah, ça... !

**Mme Christine Boutin, ministre.** ... ou dans l'affectif, le symbolique ?

Depuis toujours, et sans doute jusqu'en 2007, la propriété a été associée dans nos représentations à la richesse.

Élus de terrain, vous le savez très bien, mesdames, messieurs les sénateurs, plus de 46 % des propriétaires occupants sont des pauvres. Être propriétaire, ce n'est pas être riche.

Par ailleurs, devons-nous tout simplement ignorer la volonté des Français ? Devons-nous passer outre la volonté d'une bonne majorité de Français locataires, qui aspirent à devenir propriétaires ? Vous pourrez certes me rétorquer qu'il existe de nombreuses études, mais il se trouve que le CREDOC a étudié le point de vue de nos concitoyens sur la question qui nous occupe. J'ai d'ailleurs fait parvenir à chacun d'entre vous l'extrait de l'enquête qui concerne précisément ce sujet.

Dans le cadre de cette étude annuelle du CREDOC, qui n'est pas n'importe quel institut, les Français, plus intelligents que les élus ne le croient souvent, étaient priés de répondre à la question suivante : « Les communes ont désormais l'obligation d'avoir une certaine proportion, 20 %, de logements sociaux sur leur territoire ; seriez-vous favorable à une évolution de la loi pour qu'on tienne compte dans ce

pourcentage des efforts faits par les communes pour aider les ménages les plus modestes à devenir propriétaires ? ». À cette question, 84 % des personnes interrogées ont répondu par l'affirmative, 15 % ont répondu « non », 1 % ne se prononçaient pas.

J'en appellerai aussi à votre sens des réalités. J'ai récemment eu l'occasion de poser la première pierre d'un lotissement construit pour l'accession populaire à la propriété individuelle – l'accession en collectif n'était pas encore possible, mais vous allez, je l'espère, y remédier dans les minutes qui viennent. J'ai donc inauguré un lotissement, en présence des accédants. Il se trouve que ces personnes sont actuellement locataires dans des HLM et que leurs logements actuels et le lotissement en question se situent de part et d'autre d'une même rue.

Cela signifie que, dans neuf ou dix mois, les locataires d'aujourd'hui vont traverser la rue et pourront alors prendre possession du logement dont ils seront propriétaires. Au motif que ces personnes auront traversé la rue, devrions-nous refuser que leurs logements soient comptés au nombre des logements sociaux ?

Enfin, il me semble que l'un d'entre vous a soulevé la question la plus cruciale. Comme je vous l'ai dit dans mon propos liminaire à l'orée de l'examen de ce projet de loi, et je vous remercie, madame le sénateur, de l'avoir relevé, je suis pour ma part convaincue que le logement est une chaîne de solidarité humaine.

J'ai le sentiment que le ministre du logement était jusqu'à présent considéré comme le ministre du logement de ceux qui avaient un logement. Pour ma part, je suis le ministre du logement de tous, de celui qui n'a pas de logement à celui qui est fort bien logé. Ce dernier peut effectivement se trouver renvoyé « à la case départ », particulièrement en une période de turbulences telle que celle que nous traversons aujourd'hui. Et la première responsabilité du ministre du logement est tout de même de donner un logement à ceux qui n'en ont pas.

Or il est évident dans mon esprit et, je l'espère, dans le vôtre, que, si nous libérons des logements ordinaires du parc locatif HLM, nous pourrions trouver les quelques centaines, les quelques milliers de logements peut-être nécessaires aux 30 % de travailleurs qui ne peuvent, pour l'instant, aller en HLM ordinaires, puisque ces derniers ne sont pas libres, et qui se trouvent actuellement en centres d'hébergement et de réinsertion sociale, alors qu'ils n'ont rien à y faire. Une fois ces 30 % de places libérés, ceux qui n'ont pas de solution d'hébergement pourront être accueillis dans les CHRS.

Les dernières inquiétudes que certains peuvent encore nourrir sur ce sujet devraient naturellement être dissipées. Je suis étonnée qu'aucun d'entre vous ne l'ait souligné : grâce à votre adoption unanime d'un amendement que j'ai repris, vous avez décidé, mesdames, messieurs les sénateurs, d'accorder un droit de préemption au préfet. Il m'avait semblé entendre dire, lors de précédents débats, en d'autres lieux, et avant qu'elle ne commence l'examen de ce projet de loi, que la Haute Assemblée en faisait la condition d'une ouverture de l'article 55 à l'accession populaire à la propriété.

Je vous rappelle mes arguments et j'en aurai terminé : les mêmes personnes, les mêmes revenus, la même aide de l'État que pour le logement locatif, la même durée de comptabilisation que celle des logements vendus par les HLM, obligeant les élus à reconstituer leurs stocks, la libération de logements locatifs sociaux, le droit de préemption du préfet.

L'accession populaire à la propriété – je vous l'accorde – ne concerne pas les plus modestes d'entre nous. Cependant, en proposant aux classes moyennes et populaires de devenir propriétaires, nous libérons des places pour les plus modestes et les plus fragiles d'entre nous. C'est pourquoi, me semble-t-il, l'article 17 répond à un objectif de justice, d'équité, de solidarité et de souplesse.

Certes, des nuances nous séparent, pour ne pas dire parfois des lignes de partage, mais je vous propose de suivre la voie de la sagesse. (*Applaudissements sur certaines travées de l'UMP.*)

**M. le président.** Ce beau débat nous aura occupés une heure. Nous essaierons donc, mes chers collègues, d'examiner les amendements déposés sur cet article avec une célérité accrue. (*Sourires.*)

Je suis saisi de neuf amendements faisant l'objet d'une discussion commune ; les cinq premiers sont identiques.

L'amendement n° 1 est présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

L'amendement n° 89 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 199 est présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché.

L'amendement n° 549 est présenté par MM. Mercier, Dubois, Vanlerenberghe, J.L. Dupont et les membres du groupe Union centriste.

L'amendement n° 595 rectifié *bis* est présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juillard.

Ces cinq amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Thierry Repentin, pour défendre l'amendement n° 1.

**M. Thierry Repentin.** Vous nous proposez d'intégrer les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété dans le décompte des 20 % de logements sociaux rendus obligatoires par l'article 55 de la loi SRU. C'est cette disposition que nous voulons supprimer.

Madame la ministre, vous déclarez vouloir favoriser l'accession à la propriété ainsi que la mixité sociale. Le passage de l'une à l'autre nous paraît un saut logique un peu trop important. Comment peut-on favoriser la mixité en réduisant les obligations des communes en matière de construction de logements sociaux ? Nous aimerions comprendre...

L'esprit de la loi SRU était de soutenir le segment du marché le plus difficile à faire émerger : le logement locatif social. En effet, si nous ne connaissons pas de maire refusant l'accès à la propriété sur le territoire de sa commune, nous connaissons malheureusement des maires refusant le locatif. Madame la ministre, certains perçoivent hélas, différemment les ménages selon qu'ils sont locataires ou propriétaires.

**Mme Catherine Procaccia.** Il n'a pas écouté !

**M. Thierry Repentin.** Certes, de nombreuses familles ont pour objectif d'accéder à la propriété et – nous partageons vos vues, messieurs About et Fourcade – doivent être aidées par l'État, mais il ne s'agit pas là de la solution à tous les problèmes de logement.

Le locatif présente lui aussi certains avantages. Ainsi, certaines familles modestes ne peuvent tout simplement pas s'endetter. Le système locatif social leur permet donc de se loger et d'accéder, elles aussi, au bonheur. Il s'adapte en outre à leurs besoins. Certains foyers, notamment les plus jeunes, recherchent tout d'abord la mobilité. Leurs besoins en matière de logement évoluent en effet plus rapidement : la naissance d'un enfant ou un nouvel emploi peuvent les obliger à déménager. La location est, elle aussi, un excellent moyen de trouver une offre toujours plus adaptée à leurs besoins et de faciliter leurs déménagements.

Favoriser l'accèsion à la propriété au détriment du logement locatif social...

**M. Nicolas About.** Ce n'est pas « au détriment » !

**M. Thierry Repentin.** ... aurait été une bonne chose si la propriété était l'unique solution – en quelque sorte l'alpha et l'oméga de la politique du logement. Tel n'est cependant pas le cas. Le locatif social a donc toute sa place dans la politique du logement de l'État et ne doit pas être sacrifié.

En outre, bien que les dispositifs d'accèsion à la propriété soient incontestablement des dispositifs sociaux, monsieur About, les plafonds pour en bénéficier sont bien plus élevés que les plafonds des ménages pouvant prétendre à des logements sociaux, même intermédiaires.

Mme la ministre et Mme Bout ont affirmé à plusieurs reprises que les plafonds de ressources étaient les mêmes pour l'accèsion sociale à la propriété et pour le logement locatif. Hélas, non ! Je ne citerai qu'un exemple, parmi bien d'autres : pour un couple sans enfant vivant en Île-de-France, le plafond de ressources pris en compte par les organismes d'HLM est de 35 200 euros, alors que, pour un prêt à taux zéro, il est de 43 770 euros. Il est évident que ces deux dispositifs, même s'ils ont une portée sociale, ne sont pas destinés aux mêmes ménages.

Nous avons proposé des amendements visant à favoriser l'accèsion sociale à la propriété ; aucun d'entre eux, ce soir, ne vous a séduits. Madame la ministre, nous vous demandons en cet instant de supprimer l'article 17 de votre projet de loi. Vous avez récemment indiqué que, grâce à l'article 55 de la loi SRU, 90 000 logements sociaux avaient été construits dans des communes qui jusqu'alors refusaient d'en réaliser ou n'en réalisaient pas suffisamment. À lui seul, ce résultat mérite que l'on ne touche pas à l'article 55 de la loi SRU.

Monsieur Dallier, vous avez regretté que certains pratiquent l'anathème. Je vous assure que ce n'est pas mon cas, et si d'aventure vous avez cru percevoir dans mes paroles un propos blessant, je le regretterais sincèrement.

Il faut néanmoins rappeler certains éléments.

**M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement.** En vingt minutes !

**M. Thierry Repentin.** Les communes qui ont du retard ont vingt ans, mes chers collègues, pour atteindre cette proportion de 20 % de logements sociaux. Elles ne doivent donc pas y parvenir du jour au lendemain ! Et pourquoi a-t-elle été fixée à 20 %, monsieur Dallier ? Parce qu'en 2000, quand la loi a été votée, cela correspondait à la proportion moyenne de logements locatifs sociaux en France. Ce n'était pas le résultat de je ne sais quelle élucubration de technocrate ou une lubie du secrétaire d'État au logement ! Et ce dernier, je vous prie de le croire, madame Boutin, s'estimait

responsable aussi bien des personnes en attente de logement que de celles qui avaient déjà un logement social. C'est cela qui le motivait ! (*Mme la ministre approuve.*)

Qui plus est, ce seuil de 20 % de logements sociaux a été arrêté sur la base de chiffres qui remontaient à 1992, parce que nous n'avions pas de statistiques plus récentes. En d'autres termes, si l'on voulait aujourd'hui modifier l'article 55 de la loi SRU, il faudrait aller bien au-delà !

Il y avait une solution, madame la ministre. Votre article 17 aurait pu afficher deux objectifs complémentaires : 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accèsion sociale à la propriété. Alors, monsieur About, les maires auraient sans doute fait le nécessaire à la fois pour construire des logements accessibles aux plus modestes et pour faire sortir les locataires par le haut au titre de l'accèsion à la propriété. Hélas ! c'est un chemin que vous n'avez pas voulu emprunter ; pourtant, nous vous y aurions rejointe.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 89.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai indiqué en m'exprimant sur l'article les principales raisons qui m'avaient conduit à proposer cet amendement, dont je demanderai, le cas échéant, monsieur le président, le vote par priorité.

Madame la ministre, la véritable erreur avec cet article 17, c'est d'opposer accèsion sociale à la propriété et logement locatif social, alors que ces deux volets de la politique du logement social sont complémentaires et ne doivent pas entrer en concurrence.

**M. Michel Mercier.** C'est exactement ce que j'ai dit !

**Mme Christine Boutin, ministre.** Justement ! Mettons-les ensemble !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Actuellement, mes chers collègues, le véritable problème est que le logement locatif social n'est pas accessible aux plus modestes de nos concitoyens.

Vous déclarez, madame la ministre, que logement locatif social et accèsion sociale à la propriété visent les mêmes catégories de revenus. Non ! Les plafonds de ressources concernés sont les mêmes, mais sûrement pas les revenus : on sait que seuls sont éligibles à l'accèsion sociale à la propriété les ménages dont les revenus sont les plus proches du plafond ; or la majorité se trouve bien en deçà.

Enfin, pour avoir très longtemps fréquenté le monde rural, et les collègues qui en sont les élus ne me démentiront pas, je peux dire que c'est là que j'ai trouvé les propriétaires occupants les plus pauvres, qui très souvent souffraient en silence, sans se plaindre ni réclamer. C'est en ce sens que vous avez raison, madame la ministre, quand vous dites qu'être propriétaire ne veut pas dire être riche. Mais, précisément, ce ne sont pas les propriétaires qui nous occupent, madame la ministre, ce sont ceux qui veulent le devenir.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Bien sûr !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Or, monsieur de Raincourt, la situation qu'ils connaissent n'a rien de commun avec celle que vous pouvez rencontrer dans votre département rural, où ceux qui sont déjà propriétaires seraient bien incapables de le devenir aujourd'hui ! Pour y parvenir, notamment dans les zones urbaines, il faut désormais disposer d'un minimum de ressources.

**M. Henri de Raincourt.** Je n'ai rien dit du tout ! (*Sourires.*)

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Et même lorsque c'est le cas et que nos concitoyens tentent de réaliser leur rêve, tous les maires ici présents peuvent témoigner que, au bout de cinq ou six ans, ce rêve devient pour beaucoup un véritable cauchemar parce que les ménages ne peuvent plus rembourser, avec toutes les conséquences sociales que l'on connaît, notamment la désagrégation du foyer.

Je ne crois pas pouvoir être accusé de n'exprimer ici que des *a priori*, car celui qui, lors de la deuxième lecture du projet de loi ENL, a proposé l'instauration des commissions départementales, c'est moi !

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** On s'en souvient !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Au demeurant, je dois reconnaître que le plaidoyer qu'avait prononcé Mme Evelyne Didier, sénateur communiste, m'avait beaucoup aidé. Notre collègue demandait en effet des exceptions en faveur des communes minières de son département qui étaient dans l'impossibilité de remplir les obligations posées à l'article 55. Comme s'il n'y avait que les communes minières !

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Mais elles sont communistes !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Bien d'autres communes connaissent une situation foncière bloquée, que ce soit parce qu'elles sont exposées à des risques, notamment d'inondation, ou, comme Versailles, parce que le foncier est préempté par l'État !

Il faut donc, ma chère collègue, tenter d'élargir la vision que l'on a des choses et ne pas se contenter de les analyser à la seule lueur de son petit cas personnel, ainsi que le soulignait Philippe Dallier.

En résumé, mes chers collègues, s'il me semble important de supprimer l'article 17, pour autant – et je m'en suis entretenu notamment avec des députés –, nous ne devons pas rester inactifs et renoncer à améliorer la situation. Il nous faut poser les problèmes tranquillement, sereinement.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Nous n'en avons jamais l'occasion ! C'est cela, la difficulté !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je dois dire en toute amitié à nos collègues socialistes et communistes qu'ils ne nous y aident pas ! (*Exclamations sur les travées du groupe CRC.*)

**M. Daniel Raoul.** Cela n'apporte rien au débat !

**M. le président.** Mes chers collègues, une heure a été consacrée à la présentation des arguments de chacun, durant laquelle vous avez tous fait montre d'une grande compétence et d'un grand talent. La discussion des amendements doit maintenant gagner en brièveté.

La parole est à Mme Odette Terrade, pour présenter l'amendement n° 199.

**Mme Odette Terrade.** Au cours de la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement, les députés de la majorité avaient déjà tenté de porter un coup à l'article 55 de la loi SRU, relayés au Sénat par M. le rapporteur.

Vous indiquiez alors, cher collègue rapporteur, que l'intégration des logements en accession sociale à la propriété dans le quota des 20 % ne vous semblait pas illégitime. Heureusement, nous constatons aujourd'hui que vous avez été sensible à nos arguments et que vous avez su revoir votre jugement.

Comme celui qui nous est proposé aujourd'hui, le dispositif prévu à l'époque consistait à mélanger de manière abusive deux choses bien différentes : l'accession sociale à la propriété et le logement social, en opposant honteusement les deux !

Il est tout à fait légitime et nécessaire de disposer d'un outil d'accession sociale à la propriété. Cependant, celle-ci ne doit pas se réaliser au détriment du logement social.

Comme aujourd'hui l'article 17 du texte que nous examinons, l'article 5 *bis* B du projet de loi ENL, qui résultait d'un amendement du président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire de l'Assemblée nationale, M. Patrick Ollier, avait pour seul et unique objet de permettre aux maires de ne pas satisfaire à leurs obligations de construction de logements sociaux. La démarche semblait assez limpide au regard de la situation de M. Ollier, élu d'une ville, Rueil-Malmaison, qui comptait un parc de logements de 20 029 résidences principales, dont 5 829, c'est-à-dire 18,18 %, seraient assimilables à des logements sociaux. Bien sûr, d'autres communes des Hauts-de-Seine ou d'ailleurs étaient encore plus éloignées du seuil de 20 %, ainsi que le rappelait tout à l'heure ma collègue Evelyne Didier, parlant au nom de Mme Brigitte Gonthier-Maurin.

La ficelle était donc un peu grosse ; même, elle indiquait clairement les intentions réelles de l'auteur de l'amendement. Cette fois, c'est le Gouvernement qui a décidé d'intégrer directement dans son projet de loi les dispositions attentatoires à l'article 55 de la loi SRU.

La situation n'a pas changé puisque près de la moitié des communes concernées par la loi n'ont pas respecté les obligations fixées à l'article 55. Cependant, en adoptant entre-temps la loi DALO, vous vous êtes engagés, mes chers collègues, à garantir à nos concitoyens le droit au logement, c'est-à-dire, concrètement, à leur fournir un logement décent et adapté. Comment comptez-vous faire si vous allégez les règles destinées à favoriser la construction de logements sociaux ?

Dans son rapport de septembre, le comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable indique que le taux élevé de non-respect de la loi, sept ans après son adoption, entrave le développement de la production de logements locatifs sociaux, pourtant indispensable à la mise en œuvre du droit au logement opposable ; de ce fait, celui-ci se trouve remis en cause !

Le comité de suivi annonce que les recours sont déjà suffisamment nombreux pour que l'on puisse affirmer que ces relogements vont conduire, dans les départements « tendus », à demander au parc des organismes de logement social d'accroître la proportion de ménages en difficulté qu'il accueille.

Avec l'article 17, le Gouvernement accentuera le phénomène de concentration de logements sociaux sur certains territoires et portera un coup d'arrêt à la mixité sociale en donnant aux maires récalcitrants les moyens de ne pas accueillir sur leurs communes les populations les plus en difficulté.

Pour toutes ces raisons, et parce que l'article 17 représente une véritable opération de démantèlement de la notion de logement social, nous vous demandons, mes chers collègues, de voter sa suppression.

**M. le président.** La parole est à M. Michel Mercier, pour présenter l'amendement n° 549.



**M. Michel Mercier.** J'ai déjà présenté cet amendement en intervenant sur l'article et vous connaissez mon analyse, qui n'a rien de dogmatique.

Aujourd'hui, location et accession sont bien distinctes. Si Mme la ministre veut fixer un objectif en matière d'accession, nous voterons l'amendement qu'elle ne manquera pas de déposer à cet effet. Pour l'instant, nous ne voulons pas limiter la location.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 595 rectifié *bis*.

**M. Pierre Jarlier.** Il me semble prématuré de comptabiliser dans le quota de 20 % requis les logements en accession sociale à la propriété tant que toutes les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU n'auront pas rempli leurs obligations.

Nous avons déjà pris ici même une position claire sur le sujet, et ce à deux reprises : lors du débat sur la loi portant engagement national pour le logement, en nous opposant à une disposition qui avait été votée à l'Assemblée nationale, puis, plus récemment, lors du débat sur la loi DALO, en étendant même le champ d'application de cet article 55 à de nouvelles communes.

Par ailleurs, s'il est vrai que le public accédant social à la propriété peut être dans certains cas considéré comme le même que celui qui est éligible au logement social locatif, il faut bien reconnaître que la situation de ces familles au regard de l'emploi est très souvent différente.

Aussi, comme je l'ai indiqué dans la discussion générale, offrir un logement locatif aux personnes qui ne peuvent envisager d'accéder à la propriété doit rester la priorité. Ces personnes, en raison de leur situation et de la nature de leur emploi, quelquefois précaire, intérimaire ou sous contrat à durée déterminée, peinent à trouver un logement adapté à leurs besoins. Elles sont nombreuses, cela a été rappelé à plusieurs reprises : la France compte plus de trois millions de mal logés.

C'est pourquoi, à l'instar du rapporteur de la commission des affaires économiques, je pense qu'il convient, en la matière, de ne pas modifier les textes en vigueur.

**M. le président.** L'amendement n° 151, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

Supprimer les deuxième à sixième alinéas de cet article.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 459 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit les deuxième à dernier alinéas de cet article :

« À compter de l'année 2009, sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale des personnes physiques :

« – si elles bénéficient d'une aide pour l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

« – si le revenu ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires des contrats de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c) du 1 de l'article 257 du code général des impôts ou dès

lors que les accédants à la propriété ne dépassent pas un plafond de ressources fixé par décret. »

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

**Mme Catherine Procaccia.** Mes collègues et moi-même, dans l'espoir que le dispositif ne serait pas supprimé, avons tenté de l'améliorer en proposant que l'on tienne compte des plafonds de revenus et que soient visés les logements sociaux neufs qui seront affectés à l'habitation principale des personnes physiques.

Je profite de la présentation de cet amendement pour vous féliciter, madame la ministre. Bravo ! Vous avez réussi au cours de ce débat, me semble-t-il, à faire adopter l'idée de l'accession populaire à la propriété, ce qui n'était pas forcément évident auparavant. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*) Je pense que vous n'aviez pas l'intention de toucher au sacro-saint article 55 et que vous vouliez simplement favoriser l'accession à la propriété de personnes dont les ressources sont limitées, mais qui ne sont peut-être pas parmi les plus démunies.

J'estime, pour ma part, qu'il faut revoir l'ensemble de l'article 55, et considérer non plus l'origine des fonds mais bien la situation des personnes.

Madame la ministre, j'espère que vous irez au-delà : c'est la première fois, en quatre ans de mandat sénatorial, que je vois un ministre oser aller aussi loin. (*Applaudissements sur certaines travées de l'UMP et de l'Union centriste.*)

**M. le président.** L'amendement n° 462 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron et M. Juilhard, est ainsi libellé :

Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

pendant cinq ans

par les mots :

pendant la durée de remboursement du prêt contracté pour l'acquisition du logement

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 152, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

Dans le dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

à compter de la signature du contrat de location – accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option

par les mots :

à compter de la signature du contrat de location – accession et jusqu'à la levée d'option

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je confirme que le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat sur l'amendement de la commission.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 1, 89, 199, 549 et 595 rectifié *bis*.

Je suis saisi de deux demandes de scrutin public émanant, l'une, du groupe socialiste et, l'autre, du groupe CRC.

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

(*Le scrutin a lieu.*)

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(Il est procédé au comptage des votes.)

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 13 :

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	335
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	168
Pour l'adoption.....	314
Contre .....	21

Le Sénat a adopté.

En conséquence, l'article 17 est supprimé (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*), et l'amendement n° 459 rectifié *bis* n'a plus d'objet.

#### Articles additionnels après l'article 17

**M. le président.** L'amendement n° 200, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Après l'article 17, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

« Les maires dont les communes ne respecteraient pas l'objectif de réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux fixés à l'article L. 302-8 seront déclarés inéligibles au terme du mandat municipal en cours. »

La parole est à Mme Odette Terrade.

**Mme Odette Terrade.** Dans son deuxième rapport, le comité de suivi de mise en œuvre du droit au logement opposable écrit que « l'État doit être sans faiblesse sur le principe de mixité sociale et sur son application ». Nous partageons bien évidemment cette préconisation, mais force est de constater que le Gouvernement a failli en la matière.

À notre avis, il est urgent de prendre des mesures afin d'avancer, comme l'indique si bien ce rapport, sur « un objectif sans cesse proclamé, mais sans cesse mis en cause ». Or l'une des difficultés pointées dans le rapport tient notamment « aux comportements individuels, lesquels trouvent parfois un relais dans les politiques locales protectionnistes ». Ainsi, certaines communes affichent un taux de réalisation de l'objectif de construction de logements sociaux particulièrement bas. Pour la période 2005-2007, un grand nombre de communes sont déclarées en état de carence. Certaines d'entre elles sont bien connues ici : les villes de Biarritz, Béziers, La Valette-du-Var, Cagnes-sur-Mer. D'autres sont autrement célèbres : Chamalières, Le Raincy, Vincennes, Antibes, Saint-Maur-des-Fossés.

Comme le note toujours le rapport précité, sept ans après l'adoption de la loi SRU, il n'est pas fait mystère du nombre important de communes qui ne respectent pas son article 55 : « la loi est bafouée de façon souvent clairement affichée et assumée par des représentants de l'autorité publique. »

Or ces élus de la République détournent l'esprit de cet article 55 en payant des amendes et s'achètent ainsi le droit de ne pas répondre aux besoins de la nation et de ses populations.

Afin de lutter contre cette défaillance républicaine, nous proposons de rendre inéligibles les maires qui ne remplissent pas leurs obligations en matière de logement social.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme je l'ai indiqué au cours de la discussion générale puis lors de la discussion des articles, toutes les propositions relatives à l'article 55, dans un sens ou dans l'autre, recueilleront un avis défavorable de la part de la commission.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Je veux simplement remercier notre collègue Odette Terrade d'avoir parfaitement illustré mon propos.

Par cet amendement, vous proposez, ma chère collègue, de rendre inéligibles les maires qui, au terme d'un mandat de six ans, n'auront pas respecté l'objectif de réalisation de 20 % de logements sociaux. Je ne qualifierai pas votre proposition, mais je vous remercie vraiment de votre démonstration !

**Mme Odette Terrade.** On examinera les raisons pour lesquelles ils n'y sont pas parvenus !

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Le rattrapage se fait sur vingt ans ! Vous proposez que les maires qui n'auront pas respecté l'objectif de réalisation d'au moins 20 % de logements sociaux au terme de leur mandat de six ans soient rendus inéligibles. Relisez votre amendement, ma chère collègue ! Merci en tout cas de démontrer ce que je dis !

**Mme Odette Terrade.** Je parle de ceux qui ne se seront pas engagés !

**M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.** Ce n'est pas écrit dans votre amendement !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Elle n'a pas proposé de les guillotiner...

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 200.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** L'amendement n° 288, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Après l'article 17, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le I de l'article 1407 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Pour les immeubles vacants depuis plus de trois ans. »

La parole est à Mme Éliane Assassi.

**Mme Éliane Assassi.** Monsieur le rapporteur, monsieur le rapporteur pour avis, ne jetons l'anathème sur personne !

Dans le cadre de la législation fiscale en vigueur, les propriétaires bénéficient d'une exonération d'imposition, qui porte sur l'imposition des logements vacants depuis moins de cinq ans, dans le cadre de la taxe d'habitation, et depuis moins de dix ans, dans le cadre du foncier bâti.

Concrètement, cela revient à offrir un avantage fiscal non négligeable aux propriétaires remettant un logement sur le marché locatif, en leur permettant de se délivrer de toute contribution locale, contribution qu'ils auraient normalement payée si le logement n'était pas vacant.

Mes chers collègues, cette incitation est-elle susceptible d'aider à remettre en location des logements vacants ou, est-ce une fois encore une mesure de nature à accorder un avantage fiscal non négligeable à quelques propriétaires ?

Très logiquement, il nous semble nécessaire de revenir sur cette disposition tout à fait discutable pour en restreindre sensiblement le champ d'application. La vacance de logements, notamment dans un contexte de hausse continue du montant des loyers du secteur privé, constitue en elle-même un formidable outil de spéculation immobilière, les nouveaux locataires se trouvant bien souvent confrontés à la stricte application des dispositions relatives à la fixation des loyers par référence aux prix du voisinage. L'avantage fiscal induit est donc parfaitement disproportionné, et nous ne pouvons que vous proposer, mes chers collègues, d'adopter cet amendement, afin de ramener l'avantage octroyé à des proportions plus raisonnables.

Enfin, observons que les pertes de recettes pour les collectivités locales subies du fait de l'application du cadre légal actuel ne sont pas gagées, ni compensées. En revanche, les demandeurs de logement social qui ne peuvent se loger dans ces logements vides constituent bien souvent une charge pour elles. Ne serait-ce que pour cette raison, il conviendrait de se poser la question d'une modification du traitement fiscal de la vacance locative.

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

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il existe déjà une taxe sur les logements vacants. Depuis la loi ENL, nous avons adopté une disposition permettant d'assujettir à la taxe d'habitation tous les logements vacants depuis plus de cinq ans. Nous estimons que cet équilibre est satisfaisant et ne souhaitons pas aller au-delà.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Pour les mêmes raisons, le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 288.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

## CHAPITRE IV

### Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements

#### Article 18

Avant le premier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les deux alinéas suivants sont insérés :

« Le cautionnement ne peut être demandé que pour un logement loué par un bailleur personne physique ou par une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Dans tous les cas, dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, il ne peut exiger un cautionnement. »

**M. le président.** La parole est à Mme Odette Terrade, sur l'article.

**Mme Odette Terrade.** Nous abordons, avec l'article 18, un chapitre relatif aux questions de gestion locative.

Lorsque nous avons défendu, la semaine dernière, une motion tendant à opposer l'exception d'irrecevabilité sur le présent texte, nous avons oublié de parler plus précisément d'une question essentielle lors de l'élaboration de la loi : celle de la séparation du champ de l'article 34 et de l'article 37 de la Constitution.

En effet, pour nombre d'aspects, les dispositions prévues aux articles 18 à 21 sont bien plus proches du champ réglementaire – et encore ! – que du champ législatif. Franchement, que viennent faire dans la loi des dispositions relatives à la gestion locative pure, et quasiment – je pense notamment aux échanges de logements – au règlement intérieur et aux relations contractuelles entre bailleurs et locataires ?

Cette partie du texte est manifestement mal conçue et participe surtout d'un déséquilibre de plus en plus marqué dans les relations entre bailleurs et locataires.

Nous pensions, sans doute à tort, être parvenus, au fil du temps et des lois, depuis la loi Quilliot de 1982 jusqu'à la loi SRU de 2000, voire la loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, à un *modus vivendi* équilibré, qui faisait place aux droits des uns et des autres. Mais nous sommes là en présence d'un texte en recul par rapport non seulement à la législation de 1982, mais aussi à la loi de 1948 sur les baux et loyers, dite loi Grimaud.

Avec ces articles, nous revenons plus de soixante ans en arrière !

L'article 18 ne prévoit pas de solution adaptée au problème du cautionnement. À défaut de le supprimer, il faut à tout le moins améliorer sa rédaction, et réexaminer la question à l'Assemblée nationale. En effet, pour ce qui concerne la protection éventuelle des bailleurs contre les impayés, aucune solution pertinente n'est proposée.

Telles sont les remarques que nous souhaitons formuler sur ce sujet.

**M. le président.** La parole est à Mme Odette Herviaux, sur l'article.

**Mme Odette Herviaux.** L'article 18 limite aux seules personnes physiques la possibilité d'exiger une caution et interdit tout cautionnement dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire. Ces dispositions sont à notre avis insuffisantes et même, sur certains points, regrettables.

Par exemple, l'une de ces mesures aurait pour effet d'interdire aux bailleurs sociaux le recours au Loca-pass. Nous nous en sommes déjà émus lors de la discussion de l'article 3.

Mais il y a pis. À l'occasion d'une enquête réalisée en février 2007 par la Confédération syndicale du cadre de vie sur les documents et garanties exigées par les bailleurs de leurs candidats locataires, un certain nombre d'abus ont été mis en lumière.

Ainsi, à plusieurs reprises, cette association a remarqué qu'un propriétaire exigeait parfois plusieurs cautions solidaires, chaque personne se portant caution devant avoir un salaire très supérieur au montant du loyer. Par exemple, pour un loyer s'élevant à 500 euros, le candidat locataire doit trouver une ou plusieurs personnes ayant des revenus de 2 000 à 2 500 euros au moins. Sachant que le salaire médian, en France, est de 1 500 euros, on peut dire que ce type d'exigences constitue indéniablement un obstacle à la location ! C'est une discrimination flagrante, difficile à dénoncer par les candidats locataires, car ils sont en situation d'urgence, voire de concurrence dans les grandes villes.

La demande, légitime pour le bailleur, d'une caution ne doit entraîner aucune discrimination quant à l'accès à un logement. C'est pourquoi le nombre de cautions qu'un propriétaire peut demander ne doit à notre avis pas être fonction des revenus de celui qui se porte garant du cautionnement.

Nous vous proposerons des solutions plus efficaces, à savoir une garantie des risques locatifs réellement universelle et, surtout, l'affirmation dans la loi de l'interdiction de pratiques clairement discriminantes.

(M. Gérard Larcher remplace M. Roger Romani au fauteuil de la présidence.)

#### PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER

**M. le président.** Je suis saisi de sept amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 475, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Dominique Voynet.

**Mme Dominique Voynet.** Cet amendement vise à supprimer le dispositif de cautionnement actuel, qui est discriminatoire, pour le remplacer par un dispositif réellement universel de garantie des risques locatifs. Il reprend l'un des axes forts de la proposition de loi intitulée *Pour un logement adapté à chacun et abordable pour tous*, déposée par notre groupe au début de l'année.

Fruit de nombreuses concertations et d'un important travail d'expertise, ce travail avait été salué par les acteurs du logement, mais, hélas ! négligé par le Gouvernement et sa majorité. Il est sans doute plus facile d'affirmer que l'opposition n'a pas d'idées et ne travaille pas pour le bien des Français. J'espère que, dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des institutions, vous vous montrerez, chers collègues de la majorité, plus à l'écoute de ce type de propositions, tirées d'expériences au niveau local.

Nous proposons donc, pour remplacer l'article 18 du projet de loi, des dispositions instituant un fonds de garantie universelle et mutualiste contre les risques locatifs. Une telle création, dont le financement serait à la fois privé et public, répond directement à l'une des préconisations du rapport d'information sur la lutte contre la pauvreté et l'exclusion, publié tout récemment.

Afin de mobiliser plus activement le parc privé à vocation sociale, ce rapport suggère non seulement de « rendre financièrement plus accessible la garantie contre les risques locatifs

pour les propriétaires acceptant de louer leurs logements à des ménages disposant de revenus modestes », mais aussi de mettre en place « une garantie universelle des risques locatifs concernant tous les locataires et propriétaires, quels que soient leurs revenus ou leurs statuts ».

Ce fonds à gestion paritaire serait chargé d'indemniser les propriétaires subissant des situations d'impayés locatifs. Il serait financé par une subvention de l'État, le produit d'une contribution sur les revenus locatifs acquittée par les propriétaires, les intérêts liés au placement des dépôts de garantie des locataires, et une subvention de l'UESL, l'Union d'économie sociale pour le logement, déterminée contractuellement avec l'État.

Au début de nos débats, M. Revet nous a proposé un amendement assez proche de celui-ci, ce qui confirme que la garantie contre les risques locatifs ne satisfait pas réellement les besoins à l'heure actuelle.

Ce système universel, si vous y adhérez, rendrait inutile la caution solidaire qui peut être demandée à un tiers lors de la conclusion d'un bail locatif. Il favoriserait autant les propriétaires, sécurisés juridiquement et financièrement, que les locataires, qui pourraient affecter les sommes correspondantes à d'autres besoins quotidiens et retrouver ainsi un peu de pouvoir d'achat.

Nous vous demandons donc, mes chers collègues, d'adopter ce dispositif, qui ne remet pas en cause les équilibres financiers de l'État, protège les propriétaires, soulage les locataires et participe à une dynamisation du marché locatif et de la mobilité résidentielle.

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 90 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 327 est déposé par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger ainsi cet article :

Au début de l'article 22-1 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, sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.

« Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

« – s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ;

« – ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 90.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'article 18 prévoit d'interdire le recours au cautionnement du loyer et des charges par les bailleurs personnes morales.

La commission des affaires économiques a approuvé l'esprit de cette mesure, qui répond aux orientations tracées par le Président de la République lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandœuvre-lès-Nancy.

Cependant, il est apparu nécessaire, ainsi que le prévoit cet amendement, de maintenir, pour les personnes morales, une possibilité de cautionnement, lorsque celui-ci est apporté par certains systèmes, en particulier la garantie Loca-pass, délivrée par les collecteurs du 1 % logement, ou les garanties fournies par le Fonds de solidarité pour le logement, le FSL.

D'après certaines données que nous avons recueillies, de 33 % à 50 % des logements attribués à des ménages dans le parc social sont assortis d'une garantie Loca-pass, ce pourcentage passant à 10 % pour la garantie FSL.

Dans ces conditions, cet amendement vise à renvoyer à un décret en Conseil d'État l'établissement de la liste des organismes susceptibles d'apporter de telles garanties.

Par ailleurs, la limitation des demandes de cautionnement pourrait être très préjudiciable aux étudiants ne bénéficiant *a priori* d'aucune garantie de ressources stables, pour l'accès à tous types de logements. Afin d'éviter un tel risque, il est proposé que le bailleur, quel que soit son statut, puisse continuer de demander une caution pour la location d'un logement à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 639, présenté par M. Voguet, Mme Gonthier-Maurin, MM. Ralite, Renar et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer le dernier alinéa de l'amendement n° 90.

La parole est à Mme Éliane Assassi.

**Mme Éliane Assassi.** Ce sous-amendement se justifie par son texte même. En effet, personne ne peut comprendre que les bailleurs aient la possibilité de mettre en œuvre une mesure discriminatoire visant une seule catégorie de la population, à savoir les étudiants non boursiers. Comment justifier une telle disposition ?

Ces jeunes, censés représenter une population à risque dont les bailleurs devraient se méfier tout particulièrement, sont ainsi mis à l'index. À nos yeux, c'est inacceptable !

Une telle mesure est particulièrement injuste socialement. En effet, chacun sait que le nombre de boursiers est ridiculement faible au regard de la situation sociale réelle vécue par l'immense majorité des étudiants.

Aussi l'exigence d'une caution toucherait-elle tout particulièrement les étudiants issus de familles modestes, qui sont déjà tous dans l'obligation de travailler pour payer leurs études.

Par ailleurs, est-il normal que des adultes, bien souvent âgés de plus de vingt ans, soient en permanence obligés de demander la caution de leurs parents, tout simplement pour se loger ? Cette situation est vécue comme une infantilisation insupportable par ceux qui y sont contraints. Elle freine la nécessaire conquête de leur indépendance, pourtant essentielle à la construction de leur personnalité et de leur parcours de vie.

Enfin, quelles seront les possibilités de logement pour les étudiants issus de familles qui ne disposeraient pas des ressources nécessaires au cautionnement demandé, alors que leurs enfants ne peuvent pourtant prétendre obtenir une bourse ?

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons, mes chers collègues, d'adopter ce sous-amendement.

**M. le président.** La parole est à Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 327.

**Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis.** Cet amendement est identique à l'amendement n° 90 que vient de présenter M. le rapporteur, et je n'ai donc rien à ajouter au propos tenu par ce dernier.

**M. le président.** L'amendement n° 573, présenté par M. J. L. Dupont et les membres du groupe Union centriste, est ainsi libellé :

Au début du deuxième alinéa de cet article, ajouter les mots :

Sauf pour un logement loué à un étudiant,

La parole est à M. Michel Mercier.

**M. Michel Mercier.** Cet amendement a pour objet de soustraire les logements destinés aux étudiants du système mis en place. En effet, comme cela apparaît d'ailleurs dans le rapport de Mme Sabine Baïetto-Beysson et M. Bernard Beguin, pour ce qui concerne les étudiants, la caution paraît incontournable, car sa suppression se traduirait par l'établissement du bail au nom des parents. Outre un effet immédiat lié à la perte, pour l'étudiant, du bénéfice de l'APL, l'aide personnalisée au logement, une telle mesure irait à l'encontre de la revendication d'autonomie de la population étudiante.

Voilà pourquoi nous proposons d'exclure les logements étudiants du système mis en place.

**M. le président.** L'amendement n° 488, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le deuxième alinéa de cet article par deux phrases ainsi rédigées :

Il ne peut être demandé qu'un seul cautionnement. Un cautionnement par une personne physique dont les ressources mensuelles représentent au moins 150 % du montant du loyer ne peut être refusé.

La parole est à Mme Odette Herviaux.

**Mme Odette Herviaux.** Cet amendement vise à limiter le recours à plusieurs cautionnements de personnes physiques, et à éviter la discrimination par les ressources des personnes physiques amenées à cautionner.

En outre, les bailleurs ne pourraient demander qu'un seul cautionnement par une personne physique. Si les ressources mensuelles de celle-ci représentent au moins 150 % du montant du loyer, ce cautionnement ne pourrait être refusé.

En effet, nous assistons aujourd'hui à la généralisation des pratiques discriminatoires, qui imposent aux candidats locataires de fournir des cautionnements de plus en plus importants et nombreux. On observe jusqu'à trois cautionnements pour un même candidat dans des zones très tendues ! En cas de défaut de paiement, on ne sait même pas à quelle caution le bailleur devrait s'adresser.

En tout état de cause, ces pratiques font état d'une crainte déraisonnable des propriétaires. Il convient, me semble-t-il, d'y mettre fin.

**M. le président.** L'amendement n° 489, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après le deuxième alinéa de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les bailleurs personnes morales conservent toutefois la faculté de demander le cautionnement aux locataires qui sont éligibles au Loca-pass.

La parole est à Mme Dominique Voynet.

**Mme Dominique Voynet.** Cet amendement est défendu, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 201, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, par dérogation aux dispositions précitées, lorsque le bailleur est une personne morale visée à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, il peut être demandé un cautionnement à titre gratuit par un fonds ou par une personne morale tels que le fonds de solidarité pour le logement, l'Union d'économie sociale du logement ou tout organisme sans but lucratif. »

La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** Cet amendement vise à permettre aux bailleurs sociaux de demander au locataire un cautionnement uniquement si celui-ci est pris en charge par un fonds ou par une personne morale. Nous pensons en particulier au Fonds de solidarité pour le logement, à l'Union d'économie sociale pour le logement ou à tout autre organisme sans but lucratif se portant caution.

En effet, si le futur locataire est dans une situation permettant sa prise en charge par de tels organismes, nous ne voyons pas pourquoi un bailleur social ne pourrait pas profiter d'une telle possibilité de cautionnement, qui lui apporterait une certaine assurance en cas de non-paiement du loyer.

Les bailleurs sociaux ne recourent pas aux assurances garantissant les obligations locatives. Ils s'assurent eux-mêmes contre ce type d'incidents de paiement, en développant une gestion renforcée de ces risques.

Cependant, il nous paraît normal que les organismes de caution dont c'est la mission puissent jouer leur rôle de soutien aux locataires, et ce aussi en faveur des organismes sociaux qui logent ces derniers.

Cette préoccupation a été reprise dans l'amendement déposé par la commission, ce dont nous nous félicitons. Cependant, le dernier alinéa ne nous convient pas. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons, mes chers collègues, d'adopter l'amendement n° 201.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission ne peut naturellement pas être favorable à l'amendement n° 475, qui a pour objet de supprimer l'article 18. Elle émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Contrairement à ce qui est affirmé dans l'objet du sous-amendement n° 639, et comme l'a souligné notre collègue Michel Mercier, l'amendement n° 90 vise non pas à discriminer une catégorie particulière de la population, en l'occurrence les étudiants, mais au contraire à éviter que la mesure proposée par l'article 18 ne se retourne contre eux.

En effet, il est indispensable de continuer à autoriser le cautionnement pour les étudiants ne disposant pas de ressources stables. Sans cela, ces derniers éprouveraient des difficultés à louer les appartements qu'ils souhaitent auprès des bailleurs.

Comme je l'explique dans mon rapport écrit, en l'absence de caution, il appartiendrait aux parents de prendre le bail à leur nom, ce qui aurait pour conséquence d'ôter aux étudiants toute possibilité de percevoir des aides au logement.

Par conséquent, la commission sollicite le retrait du sous-amendement n° 639. À défaut, l'avis serait défavorable.

La commission des affaires économiques émet bien évidemment un avis favorable sur l'amendement n° 327, identique à l'amendement n° 90

Les préoccupations exprimées par les auteurs de l'amendement n° 573 sont pleinement satisfaites par l'amendement n° 90 de la commission. Je demande donc le retrait de cet amendement.

**M. Michel Mercier.** Je le retire, monsieur le rapporteur.

**M. le président.** L'amendement n° 573 est retiré.

Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement n° 488 porte sur la question des cautions multiples. Dans l'état actuel du développement de la garantie des risques locatifs, la GRL, je ne suis pas sûr qu'il soit opportun d'interdire une telle possibilité.

En outre, pour qu'une caution soit acceptée par un bailleur, il faut bien qu'elle présente des revenus suffisants pour assurer le paiement du loyer en cas de défaillance. Dès lors, on peut comprendre que certains bailleurs refusent des cautionnements si le niveau du loyer correspond aux deux tiers des revenus des personnes souhaitant se porter caution. L'amendement vise à déterminer un niveau de revenu à partir duquel aucun cautionnement ne peut être refusé, mais le seuil proposé est manifestement nettement insuffisant.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Enfin, l'amendement n° 489 étant déjà satisfait par l'amendement n° 90, la commission en demande le retrait, faute de quoi elle émettrait un avis défavorable. Il en va de même pour l'amendement n° 201, partiellement satisfait par l'amendement n° 90.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement ne peut émettre qu'un avis défavorable sur l'amendement n° 475, dont l'objet est la suppression de l'article 18.

Les amendements identiques nos 90 et 327 visent à permettre aux candidats locataires de pouvoir présenter une caution émanant d'un organisme tel que le Loca-pass, et aux étudiants ne disposant pas de revenus de pouvoir se prévaloir d'une caution apportée par un tiers. Par conséquent, le Gouvernement émet un avis très favorable sur ces deux amendements identiques.

En revanche, le Gouvernement émet un avis défavorable sur le sous-amendement n° 639. En effet, si les étudiants sont de plus en plus mobiles, ce dont nous ne pouvons que nous féliciter, leurs revenus sont faibles et souvent variables. Par conséquent, pour qu'ils puissent rassurer un propriétaire, nous devons accepter le maintien d'un régime de caution.

L'amendement n° 488 vise à maintenir un cautionnement, en permettant en plus à des personnes ayant des ressources modestes d'accorder leur caution, qui ne pourrait pas être refusée. Or nous souhaitons au contraire supprimer le cautionnement, sauf dans des cas spécifiques et encadrés. Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

L'amendement n° 489 étant déjà satisfait par l'amendement n° 90, le Gouvernement en demande le retrait. Il en va de même pour l'amendement n° 201.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 475.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 639.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 90 et 327.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 18 est ainsi rédigé, et les amendements n°s 488, 489 et 201 n'ont plus d'objet.

#### Articles additionnels après l'article 18

**M. le président.** L'amendement n° 482, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article 22 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 est complété par les mots : « dont le locataire peut échelonner le paiement mensuellement sur une durée de dix mois à compter de l'entrée dans le logement. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement, dont l'objet est identique à celui de l'amendement n° 488, vise à lisser le dépôt de garantie sur dix mois à compter de la signature du bail, afin de réduire considérablement la charge du nouveau locataire à l'entrée dans le logement.

Une récente étude de l'observatoire Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux, ou observatoire CLAMEUR, révèle un autre phénomène inquiétant. La mobilité résidentielle est de plus en plus difficile et contraignante. Les loyers à la relocation progressent toujours très rapidement : ils ont ainsi augmenté de 7,5 % cette année, contre 5,6 % en 2007. Or le dépôt de garantie est, bien entendu, calculé sur cette base.

Certes, la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a réduit la somme totale pouvant être réclamée par un bailleur. Mais, à notre sens, ce n'est pas suffisant.

Le nombre de déménagements diminue dans notre pays. Selon les auteurs du rapport, il s'agirait de l'effet combiné de la baisse du moral des ménages et d'une sorte de « barrière de solvabilité » dans les grandes agglomérations, les ménages n'ayant pas les moyens de consacrer plus d'argent à leur mobilité.

Nous vous demandons donc de faire un geste en faveur de la mobilité professionnelle, qui s'impose pour retrouver du travail ou, plus simplement, pour conserver son emploi.

**M. le président.** Mes chers collègues, avant d'interroger M. le rapporteur sur l'avis de la commission, je tiens à lui souhaiter un joyeux anniversaire. *(Applaudissements.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je vous remercie, monsieur le président, et je remercie également mes collègues d'applaudir. Toutefois, comme cela me fait une année de plus, je ne suis pas forcément très enthousiaste. *(Rires.)*

**M. le président.** Vous atteignez l'âge de la sagesse, monsieur le rapporteur. *(Sourires.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Selon certains, il me faudra peut-être encore quelques années pour y parvenir, monsieur le président. *(Nouveaux sourires.)*

**M. Daniel Raoul.** Oh oui ! Il y a encore du travail ! *(Mêmes mouvements.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'en suis tout à fait conscient, mon cher collègue !

Pour en revenir à l'amendement n° 482, la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a déjà permis une avancée notable pour les locataires, puisqu'elle a réduit à un mois le montant maximum du dépôt de garantie. Il ne me semble pas opportun de revenir sur une disposition qui vient d'être votée et d'aller au-delà de l'avantage qui a été accordé aux locataires.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur Raoul, l'amendement que vous avez déposé est inutile.

En effet, la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a réduit à un mois le versement du dépôt de garantie, ce qui a contribué à alléger la charge de tout candidat à la location.

Par ailleurs, et je m'étonne que vous ne le sachiez pas, l'étalement du dépôt de garantie est déjà possible *via* le dispositif du Loca-pass, qui a été étendu à tous les locataires grâce à un accord conclu avec le 1 % logement au mois de décembre 2007.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement, qu'il juge inutile.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Je m'étonne que Mme la ministre, d'ordinaire si prompte à m'inviter à retirer mes amendements, n'en ait rien fait cette fois.

Néanmoins, compte tenu des explications qui viennent de m'être apportées, je vais tout de même retirer l'amendement n° 482.

**M. le président.** L'amendement n° 482 est retiré.

L'amendement n° 480, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le troisième alinéa de l'article 22 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 est complété par les mots : « au moyen de factures acquittées ».

La parole est à Mme Dominique Voynet.

**Mme Dominique Voynet.** Cet amendement vise à améliorer les conditions de restitution du dépôt de garantie au locataire, en exigeant des propriétaires qu'ils produisent des factures à l'appui des retenues effectuées sur le montant restitué.

La restitution du dépôt de garantie constitue l'un des principaux litiges opposant les locataires et les bailleurs. L'application de la loi est loin d'être évidente, et les évolutions jurisprudentielles ne sont pas toujours favorables à la lisibilité du cadre légal.

Selon la loi, le bailleur est tenu de restituer le dépôt de garantie dans les deux mois suivant la remise des clés et de justifier toutes les sommes qui y sont prélevées. Or le bailleur ne présente que rarement des justificatifs ou produit seulement des devis, sans pour autant réaliser les travaux en question après le départ du locataire. Parfois, c'est le bailleur lui-même ou l'agence immobilière chargée de la gestion du bien qui évalue grossièrement et réalise le devis, ou le fait dresser par une société filiale.

Pour mettre fin à de tels abus, nous vous proposons de préciser dans le texte que les justificatifs doivent être des factures. On ne saurait tolérer qu'un bailleur fasse établir un devis pour déterminer les sommes à retenir sur le dépôt de garantie et reloue le logement en l'état, sans réaliser la moindre réparation, de surcroît à un niveau de loyer dont le montant sera supérieur au précédent.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ma chère collègue, je vous rappelle que les rapports entre bailleurs privés et locataires sont extrêmement fragiles et qu'il ne faut charger la barque ni dans un sens ni dans l'autre. C'est un équilibre subtil. Comme vous le savez, de moins en moins de bailleurs osent se lancer dans l'aventure, car ils estiment que l'on a trop chargé la barque à leur détriment.

Je vous le signale, la loi prévoit déjà que les retenues sur les dépôts de garantie doivent être dûment justifiées.

En revanche, je ne vois pas pourquoi on empêcherait un bailleur privé modeste de faire lui-même les travaux et on l'obligerait à passer par une entreprise pour avoir des factures acquittées. Cela ne me semble pas normal.

La commission, dans la mesure où elle souhaite également défendre les bailleurs privés les plus modestes, émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement partage l'analyse de la commission et émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 480.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 481, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le dernier alinéa de l'article 22 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 le mot : « légal » est remplacé par les mots : « de trente pour cent ».

La parole est à Mme Odette Herviaux.

**Mme Odette Herviaux.** Cet amendement vise, lui aussi, à améliorer les conditions de restitution du dépôt de garantie au locataire, en faisant peser sur les propriétaires des intérêts plus importants que ceux qui sont actuellement exigibles en cas de retard non justifié de restitution du montant du dépôt.

Monsieur le rapporteur, comme vous évoquiez à l'instant l'équilibre subtil entre les propriétaires et les locataires, permettez-moi de vous faire part d'un exemple prouvant que l'indemnité n'est pas toujours en adéquation avec la réalité de la situation.

Aujourd'hui, l'indemnité correspondant aux intérêts légaux est tellement faible qu'elle n'indemnise pas le préjudice subi par le locataire en raison de ce retard et qu'elle n'incite nullement les bailleurs à restituer le dépôt de garantie dans les délais. Pour 2007, le taux d'intérêt légal était de 2,95 %. Ainsi, pour un dépôt de garantie de 1 000 euros, soit un loyer mensuel de 500 euros, restitué avec trois mois de retard, le montant des indemnités versées au locataire est de seulement 7,37 euros !

Par comparaison, les clauses pénales insérées dans certains contrats de location prévoient une majoration automatique du loyer de 10 % lorsque le preneur ne s'est pas acquitté de son paiement à la date convenue. Ainsi, pour un loyer de 500 euros, un locataire peut donc subir une majoration de 50 euros pour uniquement quelques jours de retard ! Où est l'équilibre dans de tels cas ?

Par conséquent, le montant de l'indemnité versée au locataire en cas de restitution tardive doit être augmenté. Il s'agit, d'une part, d'inciter le bailleur à remettre les fonds en sa possession le plus tôt possible lorsqu'il n'y a pas de contre-indication et, d'autre part, d'indemniser le locataire du préjudice subi.

Un taux d'intérêt de 30 % paraît certes élevé, mais il permettrait, nous semble-t-il, d'atteindre les objectifs visés.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame Herviaux, vous l'avez dit vous-même, l'équilibre est subtil.



À partir du moment où un bailleur ne rendrait pas la somme qu'il doit au locataire dans le délai imparti, il ne me semblerait pas tout à fait injustifié de le pénaliser, puisqu'il y aurait rupture d'engagement.

La commission souhaiterait connaître l'avis du Gouvernement.

**M. le président.** Quel est donc l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Cet amendement tend à instituer une pénalité particulièrement élevée, largement supérieure au taux légal en vigueur prévu par la loi du 6 juillet 1989. Cette mesure serait confiscatoire. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est, en définitive, l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Elle se rallie à l'avis défavorable du Gouvernement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 481.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article additionnel après l'article 18 ou après l'article 27

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 119, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à clarifier les conditions dans lesquelles le dépôt de garantie doit être restitué au locataire en cas de changement de propriétaire. La solution présentée par cet amendement vise à préciser que, en cas de mutation du logement, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

En effet, en cas de vente de l'appartement, il arrive que l'ancien propriétaire parte sans restituer le dépôt de garantie au nouveau bailleur, et que le pauvre locataire ne puisse plus joindre l'ancien propriétaire.

Il nous semble normal que la restitution du dépôt de garantie soit effectuée par le nouveau bailleur avec lequel le locataire est en relation.

**M. le président.** L'amendement n° 479, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 22 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 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation. »

La parole est à Mme Dominique Voynet.

**Mme Dominique Voynet.** Cet amendement vise à modifier, sans en bouleverser exagérément l'équilibre subtil, la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs pour résoudre le problème posé au locataire dont le logement a changé de propriétaire en cours de bail. Il n'est donc pas étonnant que cet amendement ressemble comme un frère jumeau à l'amendement n° 119 que vient de présenter M. le rapporteur.

De plus en plus souvent, lorsque le locataire demande la restitution de son dépôt au nouveau propriétaire, ce dernier le renvoie à l'ancien. Il s'ensuit une partie de ping-pong qui se joue au détriment du locataire et peut ne jamais prendre fin.

C'est pourquoi nous souhaitons que les conditions de transfert de ce dépôt soient considérées au moment de la mutation du bien. Ce n'est pas au locataire d'en faire les frais lorsqu'il quitte les lieux.

**M. le président.** Madame Voynet, accepteriez-vous que votre amendement s'insère après l'article 27, ce qui le rendrait identique à l'amendement n° 119 ?

**Mme Dominique Voynet.** Dans un souci de subtilité, j'accepte évidemment cette proposition. *(Sourires.)*

**M. le président.** Je suis donc saisi de l'amendement n° 479 rectifié, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, et ainsi libellé :

Après l'article 27, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 22 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 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation. »

Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame Voynet, veuillez excuser mon caractère pragmatique : en l'occurrence, il s'agit non pas de subtilité, mais simplement de cohérence !

Je vous remercie, monsieur le président du Sénat, d'avoir vous-même proposé cette rectification.

La commission émet un avis favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements identiques n°s 119 et 479 rectifié ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement émet un avis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 119 et 479 rectifié.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 27.

#### Article additionnel après l'article 18

**M. le président.** L'amendement n° 483, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 632-1.* – Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale.

« Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

« Est également joint au contrat de location un inventaire détaillant la liste et l'état du mobilier mis à la disposition du locataire.

« Les dispositions de l'article 22 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 sont applicables lorsqu'un dépôt de garantie est demandé au locataire.

« À l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

« Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

« Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 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.

« Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an. Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent alinéa, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance.

« À peine de nullité, le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le bénéficiaire de la reprise ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

« Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs. Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

« Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois et de notifier le congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de le signifier par acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les délais du présent article courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Cet amendement a pour objet d'aligner les conditions des locataires des appartements meublés sur celles des locataires de logements vides.

La modification des modes de vie, les déplacements professionnels de longue durée, les spécificités des besoins des étudiants rendent nécessaires l'existence d'un type de location souple, de courte durée, pouvant s'appliquer à ceux qui recherchent un logement à titre temporaire comme à ceux qui souhaitent une certaine stabilité.

Il s'agit non pas de réformer la loi du 6 juillet 1989, mais de développer la location meublée. En effet, cette dernière est soumise à un régime juridique spécifique distinct de la loi de 1989. Cette spécificité, en tant que telle, ne poserait pas de problème si la location meublée était véritablement encadrée. Or la réalité est tout autre.

À l'heure actuelle, les logements meublés sont soumis à une réglementation éparse et imprécise.

Elle est éparse, car l'on trouve des dispositions les concernant aussi bien dans certains articles particuliers des lois du 6 juillet 1989 et du 1<sup>er</sup> septembre 1948 que dans le code civil et le code de la construction et de l'habitation.

Elle est imprécise, car la plupart de ces textes sont lacunaires et source de contentieux. Ainsi, il n'est fait mention nulle part du dépôt de garantie et de sa restitution ; aucune précision n'est donnée quant aux conditions de forme du congé ou aux modalités d'établissement de l'état des lieux.

À cela s'ajoute le problème de la portée juridique des textes concernant la location meublée, notamment les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, la jurisprudence étant particulièrement défavorable aux locataires.

C'est pourquoi il est nécessaire d'apporter des précisions aux textes existants, non seulement par souci de protection juridique, mais également pour protéger tant les locataires recherchant une location de courte durée que les locataires demeurant plusieurs années dans ce type de logement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit là encore du problème de l'équilibre entre bailleur et locataire.

Cet amendement, pour légitime que soit son objet, nécessite une vaste concertation entre les parties en cause. Or cette dernière n'a pas eu lieu dans le cadre de la préparation du projet de loi.

Par conséquent, mon cher collègue, comme je vous l'ai indiqué lors de nos travaux en commission, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement, car il m'est difficile d'émettre un avis défavorable sur un vrai problème, qui exige, à mes yeux, cette concertation préalable pour nous permettre d'accomplir un travail de qualité.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement est favorable à une précision de la réglementation des locaux loués meublés.

En effet, la modification des modes de vie, les déplacements professionnels de longue durée, les spécificités des besoins des étudiants rendent nécessaires l'existence d'un type de location souple, de courte durée, pouvant s'appliquer aussi bien à celui qui recherche un logement à titre temporaire qu'à celui qui souhaite une stabilité.

Certaines de vos propositions, monsieur le sénateur, sont de bon sens.

**M. Daniel Raoul.** Ah !

**Mme Christine Boutin, ministre.** Mais je pense, comme M. le rapporteur, qu'il est indispensable de procéder à une concertation entre les bailleurs et les organisations de locataires.

Je m'engage, monsieur Raoul, à la lancer dans les meilleurs délais.

Si vous ne vouliez pas retirer votre amendement, je serais obligée d'émettre un avis défavorable, tout en considérant que votre amendement soulève une vraie question.

**M. le président.** Monsieur Raoul, l'amendement n° 483 est-il maintenu ?

**M. Daniel Raoul.** Je me doutais de la nature des avis qui seraient émis sur cet amendement, mais il me semblait indispensable d'appeler l'attention sur la nécessité de cette concertation.

Madame la ministre, serait-ce beaucoup vous demander que de lancer cette dernière avant l'examen du texte par les députés ? Mais, si j'ai bien compris, on ne sait pas à quel moment le projet de loi sera inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale.

**Mme Christine Boutin, ministre.** En décembre !

**M. Daniel Raoul.** Très bien, ce sera peut-être le cadeau de Noël ! (*Sourires.*)

En tout état de cause, il est urgent de régler ces problèmes. Vous avez évoqué les situations difficiles liées à la mobilité professionnelle mais aussi à la mobilité étudiante dans le cadre des stages de masters ou de diverses formations.

Je souhaiterais vivement que le ménage soit fait dans tous les textes relatifs aux locations meublées.

Tenant compte de l'engagement que vous avez pris, madame la ministre, je retire cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 483 est retiré.

### Article 19

I. – L'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « excédant une année » sont supprimés ;

2° Au même alinéa, les mots : « ou l'hébergement » sont ajoutés après les mots : « le relogement ».

II. – L'article L. 613-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an » ;

2° À la fin de la deuxième phrase, après les mots : « de son relogement » sont ajoutés les mots : « ou de son hébergement ».

**M. le président.** La parole est à Mme Dominique Voynet, sur l'article.

**Mme Dominique Voynet.** Le nombre d'expulsions locatives a fortement augmenté depuis dix ans, pour atteindre 100 000 assignations annuelles.

Les initiatives parlementaires de ces dernières années, quelle que soit la majorité, ont toutes eu pour objet, avec les lois du 29 juillet 1998, du 13 décembre 2000 et du 13 juillet 2006, de trouver des alternatives à l'expulsion, le souci constant étant de faire la distinction entre les personnes en difficulté, les plus nombreuses, et les mauvais payeurs – la démagogie n'est pas notre tasse de thé ! –, qui existent aussi

Pour les locataires de bonne foi, mais frappés par la crise du pouvoir d'achat, les délais permettent d'établir un plan d'apurement soutenable. Il faut savoir que le juge judiciaire n'accorde jamais de tels délais aux occupants de mauvaise foi ; cette disposition ne les pénalise donc pas. L'article 19, s'il était adopté, aboutirait à ne durcir la loi que pour les victimes des accidents de la vie. C'est parfaitement injuste !

Votre projet de loi s'appuie sur le droit au logement opposable, mais ce droit n'est pas un dispositif de prévention. Il s'agit d'une obligation faite à l'État.

Dans l'article 19, vous entérinez la possibilité d'une solution en hébergement, comme si hébergement valait relogement. Une telle disposition n'est pas bonne, car, à terme, elle condamne les ménages à un sous-statut.

Enfin, le Gouvernement ne prévoit à aucun moment que soient rendues obligatoires la mise en place et la saisine de la commission de prévention des expulsions locatives.

Vous avez affirmé tout à l'heure, madame la ministre, que vous étiez la ministre des sans-logements. Comment oser se qualifier soi-même ainsi quand on propose pour l'essentiel une réduction des délais d'autorisation des expulsions locatives ? Comment oser parler de prévention des expulsions et ne proposer, par ailleurs, qu'une réduction des délais ?

Nous proposerons, au cours du débat, d'autres mesures allant dans le sens d'une réelle prévention. Espérons pour toutes les personnes qui souffrent aujourd'hui de difficultés financières et craignent de perdre leur logement que certaines de ces dispositions trouveront grâce à vos yeux !

**M. le président.** La parole est à Mme Éliane Assassi, sur l'article.

**Mme Éliane Assassi.** Nous voici en présence de l'article 19 qui, s'agissant du logement privé, vise à accélérer encore un peu plus les procédures d'expulsion des locataires.

Ce n'est pas la peine de lire le rapport de la commission pour comprendre que ce qui compte dans l'opération est bel et bien le seul droit du bailleur à récupérer au plus tôt son logement, avec tout ce que cela peut impliquer !

Je rappelle tout de même les conclusions tirées par ce rapport quant à l'analyse des mesures prises depuis la loi de lutte contre les exclusions en 1998.

« En moyenne sur 130 000 contentieux assortis d'une demande de commandement de quitter les lieux, environ 53 000 se soldent par une délivrance d'un tel commandement, dont 40 000 avec une demande de concours de la force publique. Cette demande est accordée dans près de la moitié des cas et seule une autre moitié est suivie d'une intervention effective, soit environ 10 000 cas par an. Au total, les indemnités versées par l'État au bailleur pour refus d'intervention varient d'une année sur l'autre et tournent autour de 50 millions d'euros. »

Permettez-moi de vous faire part de mon sentiment, monsieur le rapporteur.

Si le concours de la force publique est finalement aussi peu sollicité, c'est non pas parce que l'inexécution de la procédure coûte à l'État, mais d'abord parce que la plupart des procédures concernent des locataires de bonne foi !

Il y a là un amalgame douteux à vouloir appliquer à l'ensemble des procédures ce qui n'est que très rarement constitué, c'est-à-dire la mauvaise foi du locataire.

Évidemment, pour faire bonne mesure, le rapport s'inquiète ensuite de la situation des propriétaires. Il poursuit en ces termes :

« Il résulte de ces différentes étapes qu'une décision d'obtention du concours de la force publique demande, en moyenne, une durée de deux années si le locataire refuse de quitter les lieux et une moyenne de trente et un mois avant d'obtenir une indemnisation de l'État si un tel concours n'a pas été accordé. Les bailleurs considèrent que ces procédures constituent bien souvent un véritable "parcours du combattant", avant de pouvoir retrouver la jouissance de leur bien, les privant ainsi de revenus locatifs pendant de nombreux mois. Tout en soulignant que l'acte d'expulsion est un acte hautement traumatisant pour les personnes qui la subis-

sent, il n'en reste pas moins que la loi protège aussi bien les locataires confrontés à de réelles difficultés que les locataires de mauvaise foi.

« Votre commission estime que ces éléments juridiques et statistiques plaident en faveur de la mesure proposée par cet article du projet de loi. En effet, elle ne peut que déplorer, pour reprendre une expression utilisée par le rapport précité, une certaine forme de "réquisition de fait" que constitue le maintien dans les lieux de locataires sans indemnisation rapide des bailleurs. [...]

« Dans ces conditions, elle soutient résolument la réduction de trois à un an du délai de sursis à exécution des jugements d'expulsion que peuvent accorder les juridictions, étant entendu que cet aménagement des règles législatives ne concerne qu'une étape, tardive, de la procédure qui continuerait à ménager aux juges de nombreuses possibilités d'octroyer des délais aux locataires pour éviter d'aboutir à la délivrance d'un commandement de quitter les lieux. »

Je vais être très claire, monsieur le rapporteur : en l'état actuel du droit, les juges n'abusent aucunement des délais de procédure, et cet article 19 ne vise donc, dans les faits, qu'à faire droit aux attentes de la frange la plus militante de la propriété foncière.

Libre ensuite, sans doute, à l'État et aux collectivités locales d'assumer la charge des dizaines de milliers d'expulsions qui découleront de l'adoption de cette atteinte caractérisée au droit au logement que constitue cet article 19.

**Mme Odette Terrade.** Très bien !

**M. le président.** Je suis saisi de neuf amendements pouvant faire l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 202 est présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché.

L'amendement n° 476 est présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Odette Terrade, pour présenter l'amendement n° 202.

**Mme Odette Terrade.** Avec cet article, l'objectif est de contraindre doublement l'action des juges. Ces derniers, au lieu des trois ans de délai qu'ils avaient la possibilité d'accorder avant de décider d'une expulsion, ne disposeront plus que d'une année.

Cette mesure est contestée aujourd'hui, y compris par l'Association des départements de France.

Par ailleurs, cet article conditionne et encadre la possibilité de ce délai à l'impossibilité de recourir non seulement à un relogement, mais également à un hébergement.

Voilà pourtant moins de deux ans, nous avons inscrit dans la loi le droit opposable au logement.

Alors que durant de nombreuses années la majorité de droite s'était, en de multiples occasions, opposée à notre demande d'inscrire ce droit dans la loi, l'actualité des SDF

du canal Saint-Martin, leur combat massif et respectable, leur dignité ainsi que l'émotion et la solidarité suscitées par leur action ont alors obligé à prendre une telle décision.

Nous nous étions retrouvés pour que cette loi soit adoptée, malgré les graves lacunes de ce nouveau droit, mais étions persuadés de l'impossibilité de sa réelle mise en œuvre du fait du manque de volonté politique et surtout du manque de moyens budgétaires pour développer l'hébergement d'urgence et le logement social.

Chacun sait que l'on ne naît pas SDF, on le devient : avant d'être à la rue, les gens vivent en général dans un logement.

Parmi les raisons qui font que l'on perd son logement, il y en a une que chacun connaît bien : l'expulsion.

Aussi pour combattre à la source ce drame de la vie dans la rue, il est absolument nécessaire de tarir le flux des expulsions.

C'est pourquoi nous ne pouvons accepter cet article 19, qui vise à fragiliser encore plus les locataires en difficulté, en rendant leur expulsion plus facile et plus rapide.

Par ailleurs, en confondant la notion de relogement et celle d'hébergement, vous précarisez encore plus l'avenir de ces personnes.

Cette disposition tend à instituer l'hébergement comme un logement acceptable pour les plus pauvres. Cette dérive est à la fois coûteuse et absurde.

Vous prenez le risque de jeter à la rue de nouvelles personnes en situation sociale difficile.

Madame la ministre, nous avons le souvenir de vos interventions sur ces questions à l'occasion de l'examen de la loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, alors que vous étiez député.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Bien sûr !

**Mme Odette Terrade.** Aussi, nous ne pouvons envisager que vous n'ayez pas vu le risque de cette fragilisation de personnes encore logées, mais en grande difficulté.

Nous espérons pourtant que vous allez finalement accepter cet amendement de suppression de l'article 19, qui ne vous est pas seulement demandé par notre groupe, mais qui est également voulu par l'ensemble de toutes les associations intervenant en faveur du logement des publics fragilisés. Plusieurs d'entre elles ont en effet été auditionnées en commission.

**M. le président.** La parole est à Mme Odette Herviaux, pour présenter l'amendement n° 476.

**Mme Odette Herviaux.** Tout au long des débats, vous nous avez plusieurs fois répété, madame la ministre, que votre souci premier dans le cadre de ce projet de loi était l'être humain.

Nous voilà au cœur du problème humain avec cet article 19 que nous proposons de supprimer. Ce dernier nous semble en effet particulièrement dangereux à plusieurs égards.

Tout d'abord, il diminue de trois ans à un an les délais d'expulsion d'un logement tout en réduisant la faculté du juge de suspendre l'exécution de la décision.

Le Gouvernement souhaite ainsi, au travers de cet article, lever le dernier verrou de l'expulsion en la rendant possible dès que l'hébergement des locataires est acquis. Or, en pratique, les expulsions locatives ont parfois lieu en l'absence de toute solution pérenne.

Cet article permettra ainsi de vider un logement de ses occupants en moins d'un an, sans que les pouvoirs publics, donc l'État, soient pressés de trouver de solution durable aux familles concernées.

Au lieu de masquer le problème en déplaçant la pauvreté, le texte devrait s'attacher, comme le préconise le rapport sénatorial de la mission commune d'information sur les politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion, à prévenir ces expulsions locatives grâce à plusieurs dispositifs : mise en application effective des dispositions de la loi de programmation pour la cohésion sociale et de la loi portant engagement national pour le logement relative aux « créances hyperprivilegiées » ; possibilité pour le préfet de suspendre une procédure d'expulsion ; mise à disposition par le préfet de logements pour reloger les personnes éventuellement expulsées ; mise en place d'une garantie universelle des risques locatifs concernant tous les locataires et propriétaires, quels que soient leurs revenus ou leurs statuts, comme le prévoyait déjà notre amendement relatif au fonds de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs.

Au lieu de multiplier les textes, de brouiller parfois les messages, de tomber dans des logiques qui peuvent paraître répressives à cause du caractère inopérant de dispositions pourtant déjà votées, il faudrait veiller à mettre en œuvre des mesures plus à mêmes de soulager les ménages vulnérables.

Toute expulsion est un drame humain.

**Mme Christine Boutin, ministre.** Absolument !

**Mme Odette Herviaux.** Nous nous étonnons qu'une telle disposition, qui accélérera les procédures contentieuses, soit décrite comme s'inscrivant « dans l'objectif général du Gouvernement de réduire les cas d'expulsion locative ».

**M. le président.** L'amendement n° 328, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Dans le premier alinéa de l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « excédant une année » sont supprimés.

II. – Dans la première phrase de l'article L. 613-2 du même code, les mots : « trois mois » sont remplacés par les mots : « un mois » et les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an ».

La parole est à Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis.

**Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis.** Cet amendement, qui vise à proposer une nouvelle rédaction pour l'article 19, devrait satisfaire les orateurs précédents.

Il a deux objets.

D'une part, il tend à raccourcir le délai minimum que les juges peuvent accorder en cas d'expulsion. Je le dis tout de suite et clairement pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté : le plancher de trois mois, paradoxalement, pénalise le locataire, car les juges hésitent à accorder un délai aussi important et préfèrent parfois ne pas donner de délai du tout quand la situation du locataire n'est pas catastrophique.

C'est le cas, par exemple, des baux commerciaux. L'occupant n'aurait en effet besoin que d'un mois supplémentaire pour classer ses dossiers et déménager son matériel. Mais le juge n'accorde pas de délai, car trois mois supplémentaires sans loyer porte trop préjudice au propriétaire.

Permettre aux juges d'octroyer un ou deux mois, c'est donc leur donner la possibilité de s'adapter à ces situations limites et de trouver une solution qui soit plus favorable au locataire.

D'autre part, l'amendement tend à revenir sur le durcissement des conditions d'octroi de délai proposé par cet article.

En effet, l'article incite le juge à considérer que l'hébergement est une solution qui peut l'amener à refuser d'accorder des délais, ce qui n'est pas le cas actuellement. La commission des affaires sociales est en désaccord avec cette proposition pour la raison suivante : sur les 3 660 décisions statuant sur une demande de délai en 2007, seules 488 ont été positives.

Ces chiffres prouvent que les juges se montrent intransigeants avec les procédures abusives et n'aménagent les délais que lorsque les personnes ou les familles sont de bonne foi et risquent de se retrouver à la rue si elles sont expulsées.

Dans ces conditions, on peut légitimement penser que ces personnes et familles constituent des publics prioritaires au sens de la loi DALO.

Les envoyer dans une structure d'hébergement, aux côtés de personnes très fragiles et présentant parfois des comportements excessifs ou agressifs, les expose à plus de difficultés et peut être contre-productif.

Inviter les juges à regarder l'hébergement comme une solution acceptable pour ces personnes et ces familles n'est donc pas juste et raisonnable.

C'est pour ces deux raisons que la commission des affaires sociales a présenté un amendement tendant à une autre rédaction de l'article.

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 203 est présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché.

L'amendement n° 478 est présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit cet article :

Dans le premier alinéa de l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation, la date : « 1<sup>er</sup> novembre » est remplacée par la date : « 15 octobre » et la date : « 15 mars » est remplacée par la date : « 15 avril ».

La parole est à Mme Odette Terrade, pour présenter l'amendement n° 203.

**Mme Odette Terrade.** Cet amendement reprend les termes d'une proposition de loi que nous avons déposée lors de la session parlementaire précédente.

Dans l'exposé des motifs de cette proposition de loi, nous indiquions ceci : « Pour nombre d'acteurs du droit au logement, l'adoption de la loi créant le droit au logement opposable avait constitué une avancée demandant à être traduite dans la réalité de la vie quotidienne des victimes de la crise du logement.

« Sa mise en œuvre rencontre, plus d'un an après sa promulgation, nombre de difficultés d'application.

« L'insuffisance de logements sociaux accessibles aux personnes éligibles à l'application des dispositions de cette loi constitue un obstacle majeur, tout particulièrement dans l'agglomération parisienne et la plupart des grandes agglomérations du pays où le secteur immobilier est de plus en plus tendu par la spéculation et la flambée des loyers, supérieure à la progression de l'indice des prix à la consommation.

« Ainsi, malgré la reconnaissance du droit contenue dans la loi du 5 mars 2007, les expulsions de locataires en difficulté continuent d'être la règle, d'autant que nous sommes désormais sortis de la période de suspension d'exécution des procédures arrêtées.

« Cette situation génère une demande sociale particulièrement forte qui, si l'on n'y prend garde, continuera d'alimenter durablement une crise du logement dont les locataires et leurs familles demeurent, en dernière instance, les victimes principales.

« Selon un bilan établi par la Fondation Abbé-Pierre, les juridictions civiles ont rendu en 2006 plus de 100 000 décisions d'expulsion à l'encontre de locataires, dont 47 500 ont fait l'objet d'un commandement de quitter les lieux, remis sous exploit d'huissier.

« Ce qui représente, précisons-le, un nombre de procédures quasiment équivalent à la production annuelle de logements sociaux PLUS et PLAI cette même année 2006 !

« Et plus de 20 000 de ces procédures ont autorisé le recours à la force publique aux fins de les exécuter.

« Ainsi, demeure une véritable contradiction entre droit opposable au logement et poursuite des procédures civiles d'expulsion locative qu'il convient de lever.

« Dans son rapport de mission rendu le 29 janvier dernier, M. Étienne Pinte, député des Yvelines, souligne la nécessité de faire de la prévention des expulsions locatives l'un des axes forts de la politique du logement.

« Il invite notamment le Gouvernement à faire en sorte que :

« Des instructions seront données aux Préfets pour mettre en place, le plus en amont possible de la procédure judiciaire, une prévention active des expulsions. Dès la saisine par le bailleur de la commission de prévention des expulsions locatives, une enquête sociale sera systématiquement réalisée.

« Le préfet aura la possibilité de suspendre les expulsions pour les personnes de bonne foi moyennant indemnisation du bailleur ou recours à l'intermédiation locative.

« Le concours de la force publique, pour toute expulsion, sera subordonné à une proposition d'hébergement. La mise à l'abri à l'hôtel doit être, dans ce cadre, un recours exceptionnel et temporaire. »

« Le même rapport évalue d'ailleurs à 60 millions d'euros les crédits indispensables à la mise en œuvre de cette priorité. »

Apparemment, il semblerait qu'entre Versailles et Rambouillet, villes pourtant aussi royales l'une que l'autre, on ait du mal à se comprendre dès qu'il s'agit de logement !

Le présent amendement, en allongeant la période pendant laquelle les expulsions ne peuvent avoir lieu, à tout le moins pour les locataires de bonne foi en instance de devoir vider les lieux – ce sont de loin les plus nombreux –, participe de cette démarche.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 478.

**M. Daniel Raoul.** L'article 19 pose la question du relogement des personnes concernées par l'expulsion locative, notamment dans les zones à marché tendu.

Nous estimons nécessaire d'allonger d'un mois la durée de la trêve hivernale, et ce afin de permettre aux locataires concernés de saisir la commission de médiation.

Vous n'avez pas cherché à améliorer la prévention des expulsions. Vous tentez juste de préserver le subtil équilibre évoqué par M. le rapporteur et de donner des gages sur la rapidité des procédures.

Je crains que ce ne soit un coup d'épée dans l'eau face aux propriétaires qui sont récalcitrants à mettre leurs biens en location. Pendant ce temps, les ménages expulsés souffriront.

À notre sens, il aurait mieux valu que la garantie des risques locatifs soit généralisée et rendue universelle pour éviter ce type de situation.

Il s'agit, en quelque sorte, d'un amendement de repli.

**M. le président.** L'amendement n° 319, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit les 1° et 2° du I de cet article :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le préfet, le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1444-1 à 1444-3 du code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. » ;

2° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette disposition est applicable aux personnes répondant aux critères définis à l'article L. 300-1. »

La parole est à Mme Odette Terrade.

**Mme Odette Terrade.** Cet amendement de repli vise à donner tout son sens à la notion de droit au logement opposable, notamment lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de procédures d'expulsion locative.

L'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation dispose : « Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions

de permanence définies par décret en Conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

« Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1. »

Cet article, dans sa rédaction issue de l'article 1<sup>er</sup> de la loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, doit donc trouver une traduction.

Lorsque l'on nous parle de droit au logement opposable et de personnes qui ne sont pas en situation de se maintenir dans leur logement, c'est clairement par référence aux procédures contentieuses de récupération de locaux frappant des locataires de bonne foi.

Il nous semble donc nécessaire que l'ensemble des familles et des ménages susceptibles de bénéficier de l'opposabilité puissent continuer de profiter des mesures de prévention des expulsions locatives.

Pour ce faire, il convient également que le préfet soit habilité à faire œuvre utile en prévoyant, en amont, l'application des délais de prévenance. Tel est l'objet de cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 204, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Supprimer le 2° du I de cet article.

La parole est à Mme Éliane Assassi.

**Mme Éliane Assassi.** Cet amendement est également un amendement de repli. Il devrait nous permettre de modifier ce projet de loi sur un point qui nous paraît particulièrement essentiel et dont l'application risquerait d'être catastrophique pour les familles en difficulté.

En effet, avec ce projet de loi, ces familles ne pourront plus bénéficier d'une suspension de la décision d'expulsion si une offre d'hébergement leur est faite. Auparavant, elles pouvaient obtenir cette suspension tant qu'une offre de relogement ne leur était pas présentée. Demain, une offre d'hébergement suffirait. Or chacun sait que seul un très petit nombre de structures d'hébergement existantes a vocation à accueillir des familles de façon décente.

Doit-on alors accepter que des familles en retard de paiement de leur loyer soient expulsées, puis hébergées dans un hôtel, dans des conditions de vie indignes et, qui plus est, avec un coût considérable pour la collectivité ? Pour notre part, nous ne saurions nous y résoudre !

Des solutions doivent être trouvées pour prévenir les expulsions, et des démarches d'accompagnement social doivent être entreprises pour aider au maintien dans les lieux. Si un relogement peut être envisagé dans un parcours de soutien au redressement de la situation difficile de ces familles, en aucune circonstance un hébergement ne constitue une solution.

La modification introduite par le projet de loi qui nous est présenté aujourd'hui ne règle rien : elle ne fait que précariser davantage des familles déjà plongées dans de grandes difficultés. Aussi nous vous demandons, en adoptant notre amendement, de ne pas modifier l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation, au moins sur cet aspect particulier.

Pour mettre en cohérence ce code avec le présent amendement, nous vous demanderons par ailleurs, à l'amendement n° 205, de ne pas modifier la première phrase de l'article L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation.

**M. le président.** L'amendement n° 320, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Remplacer le II de cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

... – La première phrase de l'article L. 613-2 du même code est ainsi rédigée :

« La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois. »

... – Le premier alinéa de l'article L. 613-3 du même code est ainsi rédigé :

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 15 octobre de chaque année jusqu'au 1<sup>er</sup> avril de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. »

La parole est à Mme Éliane Assassi.

**Mme Éliane Assassi.** Il s'agit d'un amendement de cohérence, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 205, présenté par Mme Terrade, M. Danglot, Mme Didier, M. Le Cam, Mme Schurch et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, est ainsi libellé :

Supprimer le 2° du II de cet article.

La parole est à Mme Éliane Assassi.

**Mme Éliane Assassi.** Il s'agit également d'un amendement de cohérence, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement n° 202 tend à la suppression de l'article 19. Or la commission des affaires économiques soutient le dispositif de l'article 19 et la réduction des délais supplémentaires qui peuvent être accordés en cas de procédure d'expulsion. Nous savions que cet article fournirait matière à des propos manifestement excessifs et compassionnels : nous n'avons pas été déçus ! (*Protestations sur les travées du groupe CRC.*)

Les procédures d'expulsion sont déjà longues. Il résulte des différentes étapes de la procédure qu'une décision d'obtention du concours de la force publique demande, en moyenne, une durée de deux années si le locataire refuse de quitter les lieux, et que le délai moyen pour obtenir une indemnisation de l'État si un tel concours n'a pas été accordé s'élève à trente et un mois. Je rappelle qu'il s'agit des délais observés après l'intervention de la décision de justice ordonnant l'expulsion : celle-ci est donc exécutée avec énormément de retard.

Certains acteurs du secteur du logement voient d'ailleurs dans cette situation une « réquisition de fait » de logements privés, sans indemnisation du bailleur privé. Beaucoup a été fait au cours des dernières années pour la prévention des expulsions, comme je l'ai rappelé dans mon rapport écrit. De plus, les locataires menacés d'expulsion sont prioritaires au titre de la loi instituant le droit au logement opposable. L'avis de la commission est donc défavorable.

L'amendement n° 476 est identique à l'amendement n° 202 et recueille le même avis défavorable, pour les mêmes raisons.

En ce qui concerne l'amendement n° 328, présenté par Mme Bout, la suppression de la référence à l'hébergement convient bien à la commission des affaires économiques. Il serait effectivement absurde de prévoir que des locataires occupant un logement soient placés dans une structure d'hébergement après une procédure d'expulsion.

Par ailleurs, la réduction de trois mois à un mois du délai minimal de sursis à exécution des jugements d'expulsion m'apparaît également de bon sens puisque, comme vous l'avez rappelé, le délai de trois mois est parfois excessif par rapport aux besoins des parties prenantes, ce qui conduit donc les juges à n'accorder, au final, aucun délai.

Par conséquent, la commission a émis un avis favorable sur cet amendement.

La commission a émis un avis défavorable sur les amendements n°s 203 et 478 car, dans le prolongement de ce que j'ai déjà indiqué, elle est hostile à l'ajout d'éléments rendant encore plus complexe la procédure d'expulsion, qui est déjà un véritable « parcours du combattant ».

L'amendement n° 319, défendu par Mme Terrade, tend à autoriser les juges à accorder un délai de sursis à exécution renouvelable d'un an, sans limitation de durée, dans les procédures d'expulsion. Ainsi, l'exécution pourrait être suspendue jusqu'à la fin de vie des locataires, quel que soit leur âge et même s'ils sont entrés dans les murs dès leur majorité ! (*Protestations sur les travées du groupe CRC.*) La commission émet donc un avis défavorable.

L'amendement n° 204 sera satisfait si nous adoptons l'amendement n° 328 de notre collègue Brigitte Bout ; c'est pourquoi je vous en demande le retrait, madame Assassi, pour ne pas émettre un avis défavorable supplémentaire.

Pour ce qui est du renforcement des délais prévu par l'amendement n° 320, la commission émet également un avis défavorable.

L'amendement n° 205 tend à supprimer la référence à l'hébergement. Il sera satisfait par l'adoption de l'amendement n° 328, et c'est pourquoi j'en demande également le retrait.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Je vais répondre de manière globale aux deux amendements de suppression, puis j'indiquerai les éléments qui justifient la position du Gouvernement sur les autres amendements.

Comme cela a été dit, à peu près 100 000 décisions d'expulsion sont rendues chaque année, dont 10 000 sont exécutées. Ce dernier chiffre peut paraître faible comparé au premier, mais il est déjà excessif, car l'expulsion est un échec, pour les locataires et leur famille, pour les propriétaires, ainsi que pour l'État.

Certains d'entre vous ont posé la question de la prévention que j'ai naturellement présentée à l'esprit, notamment avec la généralisation des commissions départementales. Je puis vous préciser que Mme le ministre de l'intérieur et moi-même avons signé, voilà quelques semaines, une circulaire, adressée aux préfets, donnant les instructions relatives à la prévention des expulsions.

Quelques sénateurs ont évoqué le développement de la garantie du risque locatif, la GRL. Nous souhaitons tous son développement, prévu – j'ai déjà eu l'occasion de vous



le dire – dans le cadre de l'accord que le Gouvernement a passé avec les organismes de gestion du 1 % logement. Toutefois, une difficulté étant survenue entre les partenaires sociaux, nous devrions n'en avoir la certitude qu'à la fin de l'année. Il est bien évident que, si la GRL est mise en place dès le début de l'année 2009, nous répondrons à notre objectif commun, à savoir la fin des expulsions.

Cependant, nous devons aussi tenir compte d'une réalité : nous voyons tous les difficultés posées par l'expulsion, en particulier pour les familles de bonne foi, mais être propriétaire ne signifie pas obligatoirement être riche ! Un certain nombre de petits propriétaires ont besoin de percevoir leurs loyers pour assurer l'équilibre de leur budget. Le fait de ne pas leur garantir un minimum fragilise leur situation à l'extrême.

Mon objectif n'est pas d'opposer les locataires aux propriétaires. Encore une fois, nous devons abandonner les vieux schémas ! Comme moi, vous avez certainement tous rencontré dans vos permanences des petits propriétaires complètement désarmés parce que leurs loyers n'étaient plus payés depuis plusieurs mois.

Nous devons donc faire face non seulement à l'échec de la famille visée par une décision d'expulsion non exécutée, qui la soumet à une inquiétude et une angoisse fortes, mais également à celui du propriétaire, en essayant de trouver un équilibre. C'est la raison pour laquelle je crois profondément à la GRL, dont je souhaite la mise en place rapide afin que les commissions départementales fassent leur office.

Enfin, ce projet de loi contient une mesure tout de même importante, malgré ce qui se dit à droite ou à gauche. N'oubliez pas qu'il développe la prévention des expulsions par l'intermédiation locative, qui répond aux difficultés de certaines personnes fragiles. Ce mécanisme participe donc à cette volonté de prévention de l'expulsion.

Il faut aborder les problèmes du logement de façon globale, sans s'arrêter à une vision limitée des choses. Mesdames, messieurs les sénateurs, vous êtes encore présents à cette heure tardive parce que vous êtes spécialistes du logement : quel que soit votre positionnement politique, vous savez bien qu'on ne peut donner de réponse unique aux problèmes du logement.

Ce projet de loi apporte des réponses en matière de prévention des expulsions. Je souhaite qu'il n'y ait plus d'expulsions dans ce pays. L'expulsion, je l'ai déjà dit, est un échec, c'est une erreur, un drame pour les familles, pour les propriétaires, et une charge pour l'État !

Vous l'aurez donc compris, l'avis du Gouvernement est défavorable sur les amendements identiques n<sup>os</sup> 202 et 476.

En ce qui concerne l'amendement n<sup>o</sup> 328, déposé par Mme Bout, je suis très ennuyée. Je comprends ce que vous souhaitez, madame, mais j'avoue que je rencontre quelques difficultés : non seulement, vous voulez réduire à un an le délai du sursis à exécution des jugements d'expulsion, mais vous supprimez également la référence à l'hébergement.

Que voulez-vous faire des personnes concernées ? Sincèrement, le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement, qui supprime la possibilité de recourir à l'hébergement, alors que la loi instituant le droit au logement opposable reconnaît expressément l'obligation de proposer aux personnes reconnues prioritaires, dont font partie, bien sûr, les personnes menacées d'expulsion à la suite d'une décision de justice, un logement ou un hébergement dans un délai de trois à six mois. Si vous supprimez la possibilité

de l'hébergement, nous ne pouvons pas appliquer cette loi aux publics prioritaires, ce qui me paraît à la fois impossible juridiquement et difficile humainement.

Je vous demande donc de retirer votre amendement ; dans le cas contraire, l'avis du Gouvernement serait défavorable.

Je crois, là encore, qu'il faut envisager de façon globale la problématique qui a trait au logement et aux plus fragiles d'entre nous.

Pour les raisons que j'ai déjà évoquées, le Gouvernement est défavorable aux amendements identiques n<sup>os</sup> 203 et 478, qui visent à étendre la trêve hivernale.

L'amendement n<sup>o</sup> 319 va à l'encontre du principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs. Je vous rappelle qu'il appartient à la juridiction judiciaire de décider ou non d'accorder les délais en matière d'expulsion locative. Le préfet n'intervient que pour accorder ou non le concours de la force publique. Dans ces conditions, il n'est pas possible de donner un avis favorable à cet amendement.

Sur les amendements n<sup>os</sup> 204, 320 et 205, auxquels le Gouvernement est défavorable, je vous renvoie aux explications que j'ai données à Mme Bout concernant l'amendement n<sup>o</sup> 328.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 202 et 476.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe CRC.

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

*(Le scrutin a lieu.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n<sup>o</sup> 14 :

Nombre de votants.....	342
Nombre de suffrages exprimés.....	340
Majorité absolue des suffrages exprimés .....	171

Pour l'adoption.....	153
Contre .....	187

Le Sénat n'a pas adopté.

Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 328.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 19 est ainsi rédigé, et les amendements n<sup>os</sup> 203, 478, 319, 204, 320 et 205 n'ont plus d'objet.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame la ministre, j'ai promis au président de la fédération des sociétés d'économie mixte, mon ami Jean-Pierre Schosteck, qui a siégé avec brio dans cette assemblée, d'interroger le Gouvernement, à l'occasion de la discussion de ce projet de loi, sur le point suivant : en ce qui concerne les indemnités de l'État, M. Schosteck s'inquiète des conséquences pour les bailleurs sociaux d'une circulaire du ministère de l'intérieur du 17 octobre 2005 qui préconise l'application d'un abattement de 20 % à 30 % au titre du règlement amiable des demandes indemnitaires liées au refus d'octroi du concours de la force publique.

À l'instar de M. Jean-Pierre Schosteck, nous estimons tout à fait anormale et injustifiée une telle règle et jugeons également pour le moins paradoxal d'exiger des locataires en difficulté le paiement de la totalité de leurs dettes, mais d'admettre que l'État n'en règle que 70 % à 80 %.

**M. Michel Mercier.** C'est contraire à la jurisprudence du Conseil d'État !

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

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur le rapporteur, je souligne d'abord que cette circulaire a été examinée récemment. Par ailleurs, elle concerne au premier chef le ministère de l'intérieur. Enfin, je vous rappelle que notre pays connaît actuellement des difficultés budgétaires. (*M. le rapporteur s'exclame.*)

**M. Daniel Raoul.** Quel scoop !

#### Articles additionnels après l'article 19

**M. le président.** L'amendement n° 477, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il est sursis à toute procédure d'expulsion lorsque le locataire est de bonne foi et qu'il a déposé une demande dans le cadre de la procédure décrite à l'article L. 441-2-3 du présent code. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Madame la ministre, vous avez à cœur une application parfaite de la loi DALO, notamment pour les familles inscrites dans ce processus et reconnues comme prioritaires au regard de cette loi.

Cet amendement prévoit que, en cas de procédure d'expulsion, le locataire reconnu de bonne foi, qui aura déposé une demande dans le cadre de la procédure décrite à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire précisément dans le cadre du DALO, voie la décision d'expulsion suspendue.

Cela paraît logique s'agissant de personnes dont le dossier est instruit dans le cadre du droit au logement opposable. C'est, me semble-t-il, un minimum pour l'application du texte sur le droit au logement opposable. Vous souhaitez mettre l'humain au centre de tout : nous vous proposons une application concrète.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous partageons tout à fait l'avis de Mme la ministre : l'expulsion ne doit être que le dernier recours. Je vous rappelle, mes chers collègues, qu'il existe maintenant des instances et des procédures pour éviter les expulsions. Je vous demande d'ailleurs de vérifier si, dans vos départements, les commissions de prévention des expulsions locatives ont bien été mises en place, car elles font souvent un travail tout à fait remarquable en analysant au cas par cas chaque dossier.

Il n'en reste pas moins que des expulsions sont quelquefois nécessaires pour protéger, comme vous l'avez dit, madame la ministre, les petits bailleurs privés qui ont souvent des revenus très modestes et ont besoin de ces loyers pour assurer leur équilibre budgétaire.

Pour cette raison, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Monsieur Repentin, la faculté de surseoir à toute mesure d'expulsion ne peut être exercée que par le juge. Cette faculté est prévue et encadrée par les articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que par l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, la notion de bonne foi nécessitant l'appréciation du juge, le sursis à exécution ne peut être automatique ; aussi votre amendement est-il redondant et, de ce fait, inutile. Le Gouvernement y est donc défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 477.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 484, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa du I de l'article 15 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le congé doit faire l'objet d'une déclaration préalable faite par le bailleur au représentant de l'État dans le département et à la mairie de la commune où se trouve situé le logement. Cette déclaration comporte obligatoirement le motif du congé et l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée en cas de congé pour vente. »

La parole est à Mme Odette Herviaux.

**Mme Odette Herviaux.** Madame la ministre, mes chers collègues, nous vous proposons là une mesure concrète qui est de nature, parmi d'autres mesures, à prévenir les expulsions.

Il s'agit de créer une déclaration d'intention d'expulser pour les congés délivrés par le bailleur, seul véritable outil de prévention des expulsions en amont.

Pour ce faire, nous vous proposons d'insérer un alinéa à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs par une déclaration préalable de congé.

Pendant la période qui court avant le lancement d'une procédure judiciaire, la commission de prévention des expulsions locatives pourrait être saisie. Encore faut-il que ces commissions soient mises en place de manière obligatoire.

Notre proposition aura au moins le mérite d'attirer l'attention des maires sur les situations de détresse de leurs administrés bien en amont et ils pourront ainsi, le cas

échéant, mobiliser leur centre communal d'action sociale ou les services départementaux qui s'occupent de ce genre de problème.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nos collègues du groupe socialiste nous proposent une véritable usine à gaz : pour donner congé au locataire, il faudra faire une déclaration à la préfecture !

En outre, nous estimons qu'il y a là une atteinte à la liberté contractuelle. Il existe un contrat entre le bailleur et le locataire ; laissons en dehors de cette relation le représentant de l'État, qui a quand même autre chose à faire que d'examiner tous les congés donnés dans son département. Une telle disposition obligerait à multiplier les personnels des préfectures et coûterait cher à l'État pour des résultats bien incertains.

L'avis de la commission est donc fortement défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement est défavorable également à cet amendement, pour les mêmes motifs que ceux qui ont été exposés par le rapporteur.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Monsieur le rapporteur, vous confondez le congé, qui fait partie de la démarche contractuelle, et l'expulsion.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je n'y suis pour rien si, dans votre amendement, figure le mot « congé » !

**M. le président.** La parole est à Mme Dominique Voynet, pour explication de vote.

**Mme Dominique Voynet.** Monsieur le rapporteur, vous nous dites que le représentant de l'État a « autre chose à faire » que d'enregistrer des déclarations d'intention d'expulser.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Non, de donner congé !

**Mme Dominique Voynet.** Sans vouloir parler au nom du préfet de mon département, j'ai toutefois l'impression que le fait de veiller au relogement et à la diminution des situations de tension qui sont engendrées par la crise du logement est au cœur de ses missions.

Encore une fois, il s'agit non pas de veiller à la liberté des contrats passés librement entre un bailleur et un locataire mais, autant que faire se peut, de limiter l'arbitraire dans le cadre des expulsions, qui sont peut-être en nombre suffisamment limité pour qu'on puisse intervenir le plus tôt possible en amont et en informer le représentant de l'État.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je souligne une fois encore, mes chers collègues, au sujet de la discussion qui nous occupe depuis quelques jours, qu'il serait souhaitable que les objets de vos amendements et les explications qui s'y rapportent correspondent au libellé de ces mêmes amendements, ce qui n'est absolument pas le cas.

Votre amendement ne comporte pas une seule fois le mot « expulsion » ; seul le mot « congé » y figure. La langue française est pourtant suffisamment précise, particulièrement dans le domaine juridique, pour que vous puissiez utiliser le terme approprié !

**Mme Dominique Voynet.** Il y a longtemps que vous ne nous aviez pas fait la morale !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** De grâce, je le répète, un congé est un congé, et une expulsion est une expulsion. L'un n'a rien à voir avec l'autre !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 484.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 486, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la première phrase du neuvième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, les mots : « peut instaurer » sont remplacés par le mot : « instaure ».

La parole est à Mme Dominique Voynet.

**Mme Dominique Voynet.** Madame la ministre, vous nous avez annoncé tout à l'heure avoir donné aux préfets des consignes concernant la mise en place systématique des commissions de prévention des expulsions locatives. C'est une bonne nouvelle !

Vous allez constater que nous sommes cohérents : avec cet amendement, nous vous proposons de rendre obligatoire la création de la commission de prévention des expulsions locatives en modifiant l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Le nombre d'expulsions a fortement augmenté depuis dix ans. Tout à l'heure, vous avez « validé » le chiffre de 10 000 expulsions – et autant d'échecs, avez-vous souligné – pour 100 000 assignations annuelles. Pour les locataires de bonne foi, dont le pouvoir d'achat s'est érodé au fil du temps, les délais permettent d'établir un plan d'apurement soutenable si tout est bien mis en œuvre pour que le ménage concerné ne sombre pas sous les dettes et autres obligations.

Concrètement, combien de commissions de prévention des expulsions locatives ont été mises en place ? On nous dit que seulement un tiers d'entre elles ont été effectivement convoquées.

En janvier dernier, le Premier ministre a annoncé vouloir que toutes les expulsions soient précédées d'une enquête sociale : encore faut-il que les commissions chargées de les conduire existent. Dans la circulaire relative au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion pour la période hivernale 2007-2008, il encourageait la création de ces commissions partout. Il n'a manifestement pas été assez écouté. C'est pourquoi nous vous proposons de faire de cette mesure une disposition législative, puisqu'il semblerait que nous soyons tous d'accord sur le principe.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Les commissions de prévention des expulsions, dans les départements dans lesquels elles existent, jouent un rôle très intéressant. Je peux particulièrement parler du département que je connais le mieux, les Yvelines. Ces commissions étudient les dossiers de manière très approfondie et permettent d'éviter beaucoup d'expulsions.

Actuellement, seulement la moitié des départements ont mis en place ces commissions dans le cadre de la loi portant engagement national pour le logement. J'ai la faiblesse de penser que les rendre obligatoires serait de toute façon une excellente chose !

Je sollicite l'avis du Gouvernement sur cet amendement. Madame la ministre, une telle disposition permettrait d'éviter de nombreuses expulsions. Alors, pourquoi ne pas généraliser à l'ensemble des départements un système qui fonctionne très bien dans la moitié d'entre eux ?

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Cette proposition est tout à fait intéressante. Actuellement, la circulaire encourage les préfets à créer de telles commissions de concertation, qui existent – on l'a dit – dans la moitié des départements. Je souhaite qu'elles soient étendues à tous les départements. J'émettrai donc un avis de sagesse sur cet amendement.

Nombreux sont ceux qui se sont interrogés sur la nécessité d'une loi sur le logement. Permettez-moi de vous faire remarquer, non sans un petit sourire, que beaucoup d'entre vous en voulait une en réalité !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 486.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 19.

L'amendement n° 485, présenté par Mme Herviaux, MM. Repentin et Raoul, Mmes San Vicente-Baudrin, Voinet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche, Ries et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat, Jeannerot et Patient, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Une enquête sociale préalable à toute décision judiciaire d'expulsion est obligatoire. Les conclusions doivent être portées à la connaissance du tribunal avant l'assignation à comparaître des familles.

Le préfet donnera la possibilité aux associations agréées qui assurent des activités d'intermédiation ou de gestion locative de prendre à bail les logements appartenant à un ou des personnes physiques en vue de les sous-louer, meublés ou non à l'occupant expulsé ou menacé d'expulsion.

La parole est à M. Daniel Raoul.

**M. Daniel Raoul.** Nous avons conclu la défense de l'amendement précédent par un rappel : M. François Fillon a annoncé en janvier dernier son souhait que chaque expulsion locative soit précédée d'une enquête. Son vœu n'a pas suffi : il ne se passe pas un mois sans que de nouveaux drames surviennent.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons qu'une enquête sociale préalable à toute décision judiciaire d'expulsion soit rendue obligatoire. Ses conclusions seraient portées à la connaissance du tribunal avant l'assignation à comparaître des familles.

Le préfet pourrait par ailleurs donner la possibilité aux associations agréées qui assurent des activités d'intermédiation ou de gestion locative de prendre à bail les logements appartenant à une ou des personnes physiques en vue de les sous-louer, meublés ou non, à l'occupant expulsé ou menacé d'expulsion.

Ce dispositif accorde un rôle important à l'État, puisqu'il s'agit de donner la possibilité au préfet de missionner, après l'établissement d'un diagnostic, un organisme tiers tel qu'une association pour assurer, si nécessaire, le maintien dans les lieux du ménage en prenant à bail son logement et en assurant l'accompagnement social. Il réaffirme le rôle de l'intermédiation locative. Pour toutes ces raisons, vous devriez accepter cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le premier alinéa me paraît satisfait par la pratique liée au renforcement des procédures de prévention des expulsions. Personnellement, je n'ai jamais entendu parler d'expulsions qui auraient eu lieu sans enquête sociale approfondie et sans que soient recherchés les moyens de les éviter autant que faire se peut.

En revanche, le deuxième alinéa n'a pas de portée normative.

Je vous demande de retirer votre amendement, monsieur Raoul ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Même avis, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 485.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article additionnel avant l'article 20

**M. le président.** L'amendement n° 588, présenté par M. Fourcade, Mme Debré, MM. J. Gautier et Romani, Mme Dumas et M. P. Dominati, est ainsi libellé :

Avant l'article 20, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Les modalités d'application du supplément de loyer de solidarité prennent en compte le marché locatif selon les zones géographiques déterminées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à M. Jacques Gautier.

**M. Jacques Gautier.** Cet amendement se rattache à l'article 20. Il a été déposé sur l'initiative de notre collègue Jean-Pierre Fourcade, et nous sommes plusieurs à l'avoir cosigné.

Je voudrais d'abord rappeler de façon la plus formelle que nous sommes favorables à l'application des surloyers, et même, dans certains cas, de surloyers significatifs pour mettre un terme à des situations inacceptables.

En revanche, nous voulons attirer votre attention sur les spécificités des zones urbaines denses, comme la région parisienne ou la région lyonnaise, chère à Michel Mercier. Les textes nationaux ont du mal à trouver leur juste application dans ces zones denses, qui présentent des spécificités. Cela est encore plus vrai au cœur de l'agglomération parisienne, et particulièrement dans le domaine du logement social.

Mes chers collègues, vous connaissez la différence qui existe entre les loyers sociaux et les loyers privés. Dans ma commune, les HLM PLUS sont entre 5 et 6 euros le mètre carré, les PLAI à 7,5 euros en moyenne, les PLS à 8 euros, les PLI à 10 euros, alors que les logements du secteur privé se situent entre 20 et 30 euros le mètre carré.

Une simulation que j'ai fait réaliser prouve que notre proposition concernerait 20 000 familles dans l'ouest parisien. La plupart d'entre elles, qui se situent légèrement au-dessus des plafonds, seraient dans l'incapacité de prendre un logement dans le locatif privé et de supporter un surloyer conséquent, surtout en cette période de crise.

Voilà pourquoi cet amendement a pour objet de faire prendre en compte dans les modalités d'application du SLS, le supplément de loyer de solidarité, la réalité du marché locatif selon les zones géographiques. Nous demandons que cela soit défini par décret en Conseil d'État.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement est déjà satisfait en partie par le droit en vigueur puisque, depuis la loi portant engagement national pour le logement, les programmes locaux de l'habitat peuvent fixer des orientations relatives à la mise en œuvre du surloyer et définir des zones géographiques ou des quartiers dans lesquelles il ne s'applique pas.

Par ailleurs, pour m'en être entretenu avec notre collègue Jean-Pierre Fourcade, je tiens à souligner que sa préoccupation est également prise en compte par le fait que le montant cumulé du loyer et du surloyer, c'est-à-dire le taux d'effort, ne peut dépasser 25 % des revenus du foyer. Le PLH, comme la possibilité en avait été laissée dans la loi portant engagement national pour le logement, peut d'ailleurs porter ce taux à 35 %, sur décision des élus locaux et pour tenir compte des contextes locaux qui sont très différents sur notre territoire.

Enfin, les conventions d'utilité sociale, selon le dispositif que nous avons adopté à l'article 1<sup>er</sup>, pourront elles aussi encadrer les conditions d'application des surloyers.

Le droit en vigueur permet donc déjà largement d'adapter les conditions d'application du SLS aux réalités locales.

Par conséquent, toutes les préoccupations qui ont été très objectivement mises en avant lors de la présentation de cet amendement ont vraiment été prises en compte. Pour ne pas être contraint de donner un avis négatif, j'appelle donc ses auteurs à retirer cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre.** Le Gouvernement comprend également vos préoccupations, monsieur Gautier. Il est déjà prévu que le surloyer s'applique selon un zonage qui tient compte des réalités du marché. Quatre zones ont ainsi été délimitées dans lesquelles s'appliquent des suppléments de loyer de référence différents.

Pour ceux qui dépassent de peu les plafonds de ressources, l'augmentation est faible, puisqu'elle est de 30 euros. La courbe de progression est très forte quand on dépasse de beaucoup les plafonds de revenus, mais elle reste très plate si le dépassement est peu important.

Par ailleurs, le surloyer peut être modulé dans le cadre, d'une part, de la convention d'utilité sociale que vous avez votée, et, d'autre part, des orientations du PLH. Des possibilités d'adaptation répondant à vos préoccupations existent donc.

Monsieur Gautier, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement, d'autant plus que nous reviendrons sur le sujet à l'article 21. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je voudrais apporter une précision supplémentaire à M. Gautier. Nous sommes tous préoccupés par le fait que la diminution des plafonds va entraîner pour les familles qui sont à 110 % un glissement à 120 %, et pour celles qui sont à 120 % un passage à 130 %.

Après avoir bien examiné la situation, je tiens à vous indiquer que, au départ, la courbe est extrêmement plate, ce qui correspond à des surloyers très faibles. Nous serons très en dessous du taux d'effort de 25 %.

Comme M. Gautier l'a justement fait remarquer avec les chiffres qu'il a cités, et je l'en remercie, l'écart entre les loyers des logements sociaux, même en PLS d'ailleurs, et ceux des autres logements est très important. N'oubliez pas que beaucoup de nos concitoyens qui sont dans la tranche de revenus pour laquelle ils auraient théoriquement le droit de vivre dans un logement social sont obligés de payer des loyers « privés » bien supérieurs.

**M. le président.** Monsieur Gautier, l'amendement n° 588 est-il maintenu ?

**M. Jacques Gautier.** Compte tenu des éléments fournis par Mme la ministre et M. le rapporteur, j'aurais mauvaise grâce à ne pas retirer cet amendement. Mais il est clair que nous reviendrons sur ce sujet au moment de la discussion de l'article 21, car l'abaissement de 10 % des plafonds pose un vrai problème de fond.

Je ne voudrais pas que nous terminions cette soirée, par un vote négatif, monsieur le président. Je retire donc mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 588 est retiré.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

6

#### TEXTES SOUMIS AU SÉNAT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 88-4 DE LA CONSTITUTION

**M. le président.** J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Action commune du Conseil relative à l'opération militaire de l'Union européenne en vue d'une contribution à la dissuasion, à la prévention et à la répression des actes de piraterie et de vols à main armée au large des côtes de la Somalie.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4031 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Action commune du Conseil modifiant et prorogeant l'action commune 2005/889/PESC établissant une mission de l'Union européenne d'assistance à la frontière au point de passage de Rafah (EU BAM Rafah).

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4032 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Projet d'action commune du Conseil en faveur de la convention sur l'interdiction des armes biologiques et à toxines (BTWC), dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de l'Union européenne contre la prolifération des armes de destruction massive.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4033 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Position commune du Conseil modifiant et prorogeant la position commune 2007/734/PESC concernant des mesures restrictives à l'encontre de l'Ouzbékistan.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4034 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Position commune du Conseil modifiant et prorogeant la position 2006/276/PESC concernant des mesures restrictives à l'encontre de certains fonctionnaires de Biélorussie.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4035 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Décision du Conseil relative à la communication d'informations dans le cadre de l'accord entre l'Agence spatiale européenne et l'Union européenne sur la sécurité et l'échange des informations classifiées.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4036 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Initiative de la France visant à modifier l'annexe 3, partie I, des instructions consulaires communes relative aux ressortissants de pays tiers soumis à l'obligation de visa de transit aéroportuaire.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4037 et distribué.

7

## ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au mardi 21 octobre 2008 :

À onze heures :

1. Discussion du projet de loi (n° 13, 2008-2009), adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à la Cour des comptes et aux chambres régionales des comptes ;

Rapport (n° 24, 2008-2009) de M. Bernard Saugey, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.

À seize heures et le soir :

2. Scrutin pour l'élection de six juges titulaires et six juges suppléants à la Cour de justice de la République ;

3. Suite de la discussion du projet de loi (n° 497, 2007-2008) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (urgence déclarée) ;

Rapport (n° 8, 2008-2009) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques.

Avis (n° 10, 2008-2009) de Mme Brigitte Bout, fait au nom de la commission des affaires sociales.

Avis (n° 11, 2008-2009) de M. Philippe Dallier, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.

4. Discussion du projet de loi (n° 7, 2008-2009), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion ;

Rapport (n° 25, 2008-2009) de Mme Bernadette Dupont, fait au nom de la commission des affaires sociales.

Avis (n° 32, 2008-2009) de M. Éric Doligé, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

*(La séance est levée le mardi 21 octobre 2008, à une heure quarante-cinq.)*

*La Directrice  
du service du compte rendu intégral,  
MONIQUE MUYARD*

## QUESTIONS ORALES

REMISES À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT

*Réforme de la formation des maîtres*

316. – 23 octobre 2008. – **M. Yannick Bodin** attire l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur la réforme du recrutement et de la formation des maîtres. Jusqu'à aujourd'hui, les futurs enseignants pouvaient intégrer les instituts universitaires de formation des maîtres (IUFM) dès l'obtention d'une licence, soit après trois années d'études supérieures. Ensuite, les étudiants pouvaient passer deux années au sein d'un IUFM, une première année comprenant des enseignements théoriques pour la préparation des concours et une deuxième année durant laquelle le futur titulaire fréquentait en alternance un établissement d'enseignement scolaire. Aujourd'hui, la réforme mise en place se prépare à supprimer cette année d'alternance et à conditionner la possibilité de passer les concours à l'obtention d'un master, soit après cinq années d'études supérieures. Élever le niveau des connaissances est une bonne chose. Cependant, pour compenser la suppression de l'année d'alternance et la professionnalisation progressive qu'elle permettait, la titularisation ne sera effective qu'un an après le passage du concours et un « compagnonnage » sera mis en place au cours de cette année. Avec cette réforme, la pédagogie mise en place par les IUFM qui permettait aux futurs enseignants d'acquérir les capacités à transmettre les savoirs, les compétences nécessaires à l'exercice de leur métier et une culture professionnelle, disparaissent. La fin annoncée des IUFM et la prise en main de la formation des maîtres par les universités vont occulter la dimension professionnelle de cette formation. En effet, aucun stage à responsabilité dans un établissement d'enseignement ne sera obligatoire pendant la formation des futurs enseignants pour passer le concours. Les formalités du « compagnonnage » ne sont pas définies mais, contrairement à l'année d'alternance

en IUFM, l'enseignant sera entièrement responsable de sa classe. Il lui demande donc comment une véritable professionnalisation des futurs enseignants sera assurée par la nouvelle formation des maîtres.

*Avenir du réseau des GRETA*

317. – 23 octobre 2008. – **M. Michel Teston** appelle l'attention de **M. le ministre de l'éducation nationale** sur l'avenir du réseau des groupements d'établissements publics locaux d'enseignement (GRETA) et notamment celui de l'Ardèche méridionale. En effet, il semble qu'une nouvelle carte du réseau des GRETA soit actuellement en préparation dans le droit fil de la révision générale des politiques publiques. Dans ce cadre, il serait envisagé de fusionner nombre de ces établissements, sous couvert de permettre aux nouveaux établissements ainsi créés d'atteindre une taille critique sur le marché de la formation continue. Outre que l'application d'un tel critère, propre à l'entreprise privée, lui paraît aberrant dans le cas du fonctionnement d'un service public, de surcroît celui de la formation continue, il craint qu'il en résulte une nouvelle fois, l'abandon par le service public des territoires les plus fragiles. En Ardèche méridionale, territoire le plus en difficulté de la région Rhône Alpes en matière d'emploi et dont la topographie engendre de nombreux problèmes de mobilité des personnes, la suppression du GRETA, dernier organisme public de formation continue, conduirait ainsi à aggraver la situation sociale de nombreux habitants. Il souhaite donc qu'il lui précise les intentions du Gouvernement concernant l'élaboration de la nouvelle carte des GRETA et qu'il lui indique, en particulier, quel avenir est réservé, dans ce cadre, au GRETA de l'Ardèche méridionale.

*Responsabilités dans la disparition d'un militant tchadien des droits de l'homme*

318. – 23 octobre 2008. – **M. Jean-Pierre Sueur** appelle l'attention de **M. le ministre des affaires étrangères et européennes** sur les conditions de la disparition le 3 février 2008 à N'Djamena d'un militant tchadien des droits de l'homme, responsable politique important, ancien recteur, ancien ministre, docteur en mathématiques de l'Université d'Orléans et dont un rapport officiel a

évoqué le décès. Il s'agit du rapport, rendu public le 3 septembre 2008, de la « commission d'enquête sur les événements survenus en République du Tchad du 28 janvier au 8 février et leurs conséquences ». Ce rapport indique que ce militant : « étant la seule victime à ne pas être réapparue, il est en effet permis de penser qu'il serait désormais décédé : soit en succombant aux mauvais traitements qu'il aurait subis (coups, tortures, manque de soins et de médicaments, etc.), soit en ayant été assassiné, s'agissant en l'occurrence d'un assassinat politique ». Les investigations concernant la disparition de ce militant ont été menées au sein de cette commission par un groupe restreint composé de cinq personnes dont quatre experts internationaux qui ont auditionné plus de quarante témoins. Ce rapport établit la responsabilité de l'État tchadien dans les termes suivants : « Ces disparitions sont intervenues au moment où l'armée gouvernementale avait repris le contrôle de la situation dans la ville de N'Djamena. Par conséquent, d'une part ces actes sont imputables à l'État tchadien et (...) il en est de même, d'autre part, des arrestations et détentions arbitraires et d'enlèvements des personnalités politiques dont il est question dans le rapport ». Ce rapport indique que : « La preuve parfaite du sort » de ce militant « sera vraisemblablement impossible à trouver sans une volonté des plus hautes autorités de l'État. L'implication d'un service étatique, en l'occurrence l'armée nationale tchadienne, étant parfaitement démontrée, seule cette volonté de l'État tchadien serait susceptible de permettre la manifestation de la vérité, l'identification des auteurs et leur traduction devant la justice ». Les observateurs de l'Organisation internationale de la francophonie (OIF) et de l'Union européenne (UE) ont considéré, quant à eux, dans une déclaration publique, que « la manifestation de la vérité n'a pu être faite sur certaines affaires, en particulier sur le cas emblématique de la disparition » de cet opposant politique. Ils « le regrettent et réaffirment leur attachement profond à ce que toute la lumière soit faite sur ces faits graves, estimant que les travaux de la commission d'enquête ne doivent constituer qu'une première étape de cette recherche de la vérité et de la justice ». Il lui demande en conséquence quelles dispositions et initiatives concrètes le Gouvernement compte prendre pour que toute la lumière soit faite sur les conditions dans lesquelles ce militant a disparu et sur les responsabilités effectives et précises dans le sort tragique qui a été le sien.

# ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

## de la séance

### du lundi 20 octobre 2008

#### SCRUTIN n° 13

*sur l'amendement n° 1, présenté par M. Thierry Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, l'amendement n° 89, présenté par M. Dominique Braye, au nom de la commission des Affaires économiques, l'amendement n° 199, présenté par Mme Odette Terrade et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché, l'amendement n° 549, présenté par M. Michel Mercier et les membres du groupe union centriste, et l'amendement n° 595 rectifié bis, présenté par M. Pierre Jarlier et plusieurs de ses collègues, tendant à supprimer l'article 17 du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (urgence déclarée)*  
*(Intégration temporaire de certains logements en accession sociale à la propriété dans le décompte des logements pris en compte pour l'application de l'article 55 de la loi SRU)*

Nombre de votants.....	341
Suffrages exprimés.....	335
Pour .....	314
Contre.....	21

Le Sénat a adopté.

#### ANALYSE DU SCRUTIN

##### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

*Pour* : 23.

##### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (17) :

*Pour* : 13.

*Contre* : 2. – MM. Gilbert Barbier, Aymeri de Montesquiou.

*Abstention* : 2. – MM. Michel Charasse, Daniel Marsin.

##### GRUPE SOCIALISTE (116) :

*Pour* : 116.

##### GRUPE UNION CENTRISTE (29) :

*Pour* : 27.

*Contre* : 2. – MM. Nicolas About, Yves Pozzo di Borgo.

##### GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (151) :

*Pour* : 134.

*Contre* : 13. – M. Pierre Bordier, Mme Brigitte Bout, MM. Marcel-Pierre Cléach, Robert del Picchia, André Dulait, Jean-Pierre Fourcade, Jacques Gautier, Alain Gournac, André Lardeux, Dominique Leclerc, Alain Milon, Mme Catherine Procaccia, M. Henri de Raincourt.

*Abstention* : 2. – MM. Christian Cambon, Philippe Dallier.

*N'ont pas pris part au vote* : 2. – M. Gérard Larcher, président du Sénat, et M. Roger Romani, qui présidait la séance.

#### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

*Pour* : 1. – M. Gaston Flosse.

*Contre* : 4.

*Abstention* : 2. – MM. Philippe Darniche, Jean Louis Masson.

#### Ont voté pour

Jean-Paul Alduy	Didier Borotra	Jean-Patrick Courtois
Nicolas Alfonsi	Nicole	Jean-Claude Danglot
Jacqueline Alquier	Borvo Cohen-Seat	Serge Dassault
Jean-Paul Amoudry	Yannick Botrel	Yves Daudigny
Michèle André	Didier Boulaud	Yves Dauge
Pierre André	Alima	Marc Daunis
Serge Andreoni	Boumediene-Thiery	Annie David
Bernard Angels	Joël Bourdin	Isabelle Debré
Jean-Étienne	Martial Bourquin	Jean-Pierre Demerliat
Antoinette	Bernadette Bourzai	Michelle Demessine
Alain Anziani	Michel Boutant	Christiane Demontès
Jean Arthuis	Jean Boyer	Christian Demuyneck
Éliane Assassi	Dominique Braye	Marcel Deneux
David Assouline	Nicole Bricq	Gérard Dériot
Bertrand Auban	Marie-Thérèse	Marie-Hélène
François Autain	Bruguière	Des Esgaulx
Robert Badinter	Elie Brun*	Béatrice Descamps
Denis Badré	François-Noël Buffet	Jean Desessard
Gérard Bailly	Jean-Pierre Caffet	Denis Detcheverry
Jean-Michel Baylet	Claire-Lise Campion	Yves Détraigne
Marie-France Beaufrils	Jean-Pierre Cantegrit	Évelyne Didier
René Beaumont	Jean-Claude Carle	Muguette Dini
Michel Bécot	Jean-Louis Carrère	Éric Doligé
Jean-Pierre Bel	Françoise Cartron	Claude Domeizel
Claude Belot	Auguste Cazalet	Philippe Dominati
Claude Bérît-Débat	Bernard Cazeau	Michel Doublet
Pierre	Monique	Daniel Dubois
Bernard-Reymond	Cerisier-ben Guiga	Alain Dufaut
Jacques Berthou	Gérard César	Catherine Dumas
Jean Besson	Yves Chastan	Ambroise Dupont
Laurent Bêteille	Alain Chatillon	Bernadette Dupont
Joël Billard	Jean-Pierre Chauveau	Jean-Léonce Dupont
Michel Billout	Jacqueline Chevé	Josette Durrieu
Claude Biwer	Jean-Pierre	Louis Duvernois
Jean Bizet	Chevènement	Jean-Paul Émorine
Jacques Blanc	Christian Cointat	Anne-Marie Escoffier
Paul Blanc*	Yvon Collin	Jean-Claude Étienne
Marie-Christine	Gérard Collomb	Pierre Fauchon
Blandin	Pierre-Yves Collombat	Alain Fauconnier
Maryvonne Blondin	Gérard Cornu	Jean Faure
Yannick Bodin	Raymond Couderc	Françoise Férat
Nicole Bonnefoy	Roland Courteau	André Ferrand



Jean-Luc Fichet  
 Guy Fischer  
 Louis-Constant Fleming  
 Gaston Flosse  
 François Fortassin  
 Thierry Foucaud  
 Alain Fouché  
 Bernard Fournier  
 Jean-Paul Fournier  
 Jean François-Poncet  
 Christophe-André Frassa  
 Jean-Claude Frécon  
 Bernard Frimat  
 Yann Gaillard  
 René Garrec  
 Joëlle Garriaud-Maylam  
 Christian Gaudin  
 Jean-Claude Gaudin  
 Charles Gautier  
 Gisèle Gautier  
 Patrice Gélard  
 Samia Ghali  
 Bruno Gilles  
 Jacques Gillot  
 Adrien Giraud  
 Colette Giudicelli  
 Jean-Pierre Godefroy  
 Brigitte Gonthier-Maurin  
 Nathalie Goulet  
 Jacqueline Gourault  
 Adrien Gouteyron  
 Sylvie Goy-Chavent  
 Francis Grignon  
 Charles Guené  
 Jean-Noël Guérini  
 Michel Guerry  
 Didier Guillaume  
 Hubert Haenel  
 Claude Haut  
 Françoise Henneron  
 Pierre Hérisson  
 Marie-Thérèse Hermange  
 Edmond Hervé  
 Odette Herviaux  
 Gélita Hoarau  
 Michel Houel  
 Alain Houpert  
 Robert Hue  
 Jean-François Humbert  
 Christiane Hummel  
 Benoît Huré  
 Jean-Jacques Hyest  
 Soibahadine Ibrahim Ramadani  
 Pierre Jarlier  
 Annie Jarraud-Vergnolle  
 Claude Jeannerot  
 Jean-Jacques Jégou  
 Sophie Joissains  
 Jean-Marc Juilhard

Christiane Kammermann  
 Fabienne Keller  
 Joseph Kergueris  
 Bariza Khiari  
 Virginie Klès  
 Yves Krattinger  
 Philippe Labeyrie  
 Françoise Laborde  
 Serge Lagache  
 Alain Lambert  
 Marc Laménié  
 Élisabeth Lamure  
 Serge Larcher  
 Robert Laufoaolu  
 Daniel Laurent  
 Françoise Laurent Perrigot  
 Gérard Le Cam  
 Jacky Le Menn  
 Raymonde Le Texier  
 Alain Le Vern  
 Jean-René Lecerf  
 Antoine Lefèvre  
 Jacques Legendre  
 Dominique de Legge  
 Jean-François Le Grand  
 André Lejeune  
 Jean-Pierre Leleux  
 Claudine Lepage  
 Philippe Leroy  
 Claude Lise  
 Gérard Longuet  
 Simon Loueckhote  
 Jean-Jacques Lozach  
 Roland du Luart  
 Roger Madec  
 Philippe Madrelle  
 Michel Magras  
 Jacques Mahéas  
 Lucienne Malovry  
 François Marc  
 Philippe Marini  
 Pierre Martin  
 Jean-Pierre Masseret  
 Marc Massion  
 Josiane Mathon-Poinat  
 Hervé Maurey  
 Pierre Mauroy  
 Jean-François Mayet  
 Rachel Mazuir  
 Jean-Luc Mélenchon  
 Colette Mélot  
 Jean-Claude Merceron  
 Michel Mercier  
 Louis Mermaz  
 Jacques Mézard  
 Lucette Michaux-Chevry  
 Jean-Pierre Michel  
 Jean Milhau  
 Gérard Miquel  
 Jean-Jacques Mirassou  
 Albéric de Montgolfier  
 Catherine Morin-Desailly  
 Jacques Muller  
 Philippe Nachbar  
 Robert Navarro  
 Louis Nègre  
 Jacqueline Panis  
 Monique Papon

Charles Pasqua  
 Isabelle Pasquet  
 Jean-Marc Pastor  
 Georges Patient  
 François Patriat  
 Philippe Paul  
 Anne-Marie Payet  
 Daniel Percheron  
 Jean-Claude Peyronnet  
 Jackie Pierre  
 François Pillet  
 Xavier Pintat  
 Louis Pinton  
 Bernard Piras  
 Jean-Pierre Plancade  
 Rémy Pointereau  
 Christian Poncelet  
 Ladislas Poniowski  
 Hugues Portelli  
 Roland Povinelli  
 Gisèle Printz  
 Jean-Pierre Raffarin  
 Marcel Rainaud  
 Jack Ralite  
 Daniel Raoul  
 Paul Raout  
 François Rebsamen  
 Daniel Reiner  
 Ivan Renar  
 Thierry Repentin  
 Charles Revet  
 Philippe Richert  
 Roland Ries  
 Josselin de Rohan  
 Janine Rozier  
 Michèle San Vicente-Baudrin  
 Bernard Saugy  
 Patricia Schillinger  
 Mireille Schurch  
 Michel Sergent  
 Bruno Sido  
 René-Pierre Signé  
 Esther Sittler  
 Daniel Soulage  
 Jean-Pierre Sueur  
 Simon Sutour  
 Catherine Tasca  
 Odette Terrade  
 Michel Teston  
 René Teulade  
 Michel Thiollière  
 Jean-Marc Todeschini  
 André Trillard  
 Catherine Troendle  
 Robert Tropeano  
 François Trucy  
 Richard Tuheiva  
 Raymond Vall  
 Jean-Marie Vanlerenberghe  
 André Vantomme  
 Alain Vasselle\*  
 François Vendasi  
 Bernard Vera  
 René Vestri  
 Jean-Pierre Vial  
 Jean-Paul Virapoullé  
 Jean-François Voguet  
 Dominique Voynet  
 Richard Yung  
 François Zocchetto

**Ont voté contre**

Nicolas About	Sylvie Desmarescaux	Aymeri
Philippe Adnot	André Dulait	de Montesquiou
Gilbert Barbier	Jean-Pierre Fourcade	Yves Pozzo di Borgo
Pierre Bordier	Jacques Gautier	Catherine Procaccia
Brigitte Bout	Alain Gournac	Henri de Raincourt
Marcel-Pierre Cléach	André Lardeux	Bruno Retailleau
Robert del Picchia	Dominique Leclerc	Alex Türk
	Alain Milon	

**Abstentions**

Christian Cambon	Philippe Dallier	Daniel Marsin
Michel Charasse	Philippe Darniche	Jean Louis Masson

**N'ont pas pris part au vote**

M. Gérard Larcher, président du Sénat, et M. Roger Romani, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

(\* *Au cours de la séance du 21 octobre 2008, MM. Paul Blanc et Elie Brun ont indiqué qu'ils avaient souhaité voter « contre ».*

*Au cours de la séance du 22 octobre 2008, M. Alain Vasselle a indiqué qu'il avait souhaité voter « contre ».*

**SCRUTIN n° 14**

sur l'amendement n° 202, présenté par Mme Odette Terrade, M. Jean-Claude Danglot, Mme Evelyne Didier et les membres du groupe communiste républicain et citoyen et rattaché et l'amendement n° 476, présenté par Mme Odette Herviaux, MM. Thierry Repentin, Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, tendant à supprimer l'article 19 du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (urgence déclarée) (réduction des délais accordés par les juridictions dans le cadre des procédures d'expulsion)

Nombre de votants.....	342
Suffrages exprimés.....	340
Pour.....	152
Contre.....	188

Le Sénat n'a pas adopté.

**ANALYSE DU SCRUTIN****GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :**

*Pour* : 23.

**GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (17) :**

*Pour* : 13.

*Contre* : 2. – MM. Gilbert Barbier, Aymeri de Montesquiou.

*Abstention* : 2. – MM. Michel Charasse, Daniel Marsin.

**GRUPE SOCIALISTE (116) :**

*Pour* : 116.

**GRUPE UNION CENTRISTE (29) :**

*Contre* : 29.

**GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (151) :**

*Contre* : 150.

*N'a pas pris part au vote* : 1. – M. Gérard Larcher, président du Sénat.

## REUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Contre : 7.

### Ont voté pour

Nicolas Alfonsi  
Jacqueline Alquier  
Michèle André  
Serge Andreoni  
Bernard Angels  
Jean-Étienne Antoinette  
Alain Anziani  
Éliane Assassi  
David Assouline  
Bertrand Auban  
François Autain  
Robert Badinter  
Jean-Michel Baylet  
Marie-France Beauflis  
Jean-Pierre Bel  
Claude Bérît-Débat  
Jacques Berthou  
Jean Besson  
Michel Billout  
Marie-Christine Blandin  
Maryvonne Blondin  
Yannick Bodin  
Nicole Bonnefoy  
Nicole Borvo Cohen-Seat  
Yannick Botrel  
Didier Boulaud  
Alima Boumediene-Thiery  
Martial Bourquin  
Bernadette Bourzai  
Michel Boutant  
Nicole Bricq  
Jean-Pierre Caffet  
Claire-Lise Champion  
Jean-Louis Carrère  
Françoise Cartron  
Bernard Cazeau  
Monique Cerisier-ben Guiga  
Yves Chastan  
Jacqueline Chevé  
Alain Le Vern  
Chevènement  
Yvon Collin  
Gérard Collomb  
Pierre-Yves Collombat  
Roland Courteau  
Jean-Claude Danglot  
Yves Daudigny  
Yves Dauge  
Marc Daunis

Annie David  
Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Christiane Demontès  
Jean Desessard  
Évelyne Didier  
Claude Domeizel  
Josette Durrieu  
Anne-Marie Escoffier  
Alain Fauconnier  
Jean-Luc Fichet  
Guy Fischer  
François Fortassin  
Thierry Foucaud  
Jean-Claude Frécon  
Bernard Frimat  
Charles Gautier  
Samia Ghali  
Jacques Gillot  
Jean-Pierre Godefroy  
Brigitte Gonthier-Maurin  
Jean-Noël Guérini  
Didier Guillaume  
Claude Haut  
Edmond Hervé  
Odette Herviaux  
Gélita Hoarau  
Robert Hue  
Annie Jarraud-Vergnolle  
Claude Jeannerot  
Bariza Khiari  
Virginie Klès  
Yves Krattinger  
Philippe Labeyrie  
Françoise Laborde  
Serge Lagache  
Serge Larcher  
Françoise Laurent  
Perrigot  
Gérard Le Cam  
Jacky Le Menn  
Raymonde Le Texier  
Alain Le Vern  
André Lejeune  
Claudine Lepage  
Claude Lise  
Jean-Jacques Lozach  
Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
François Marc  
Jean-Pierre Masseret

Marc Massion  
Josiane Mathon-Poinat  
Pierre Mauroy  
Rachel Mazuir  
Jean-Luc Mélenchon  
Louis Mermaz  
Jacques Mézard  
Jean-Pierre Michel  
Jean Milhau  
Gérard Miquel  
Jean-Jacques Mirassou  
Jacques Muller  
Robert Navarro  
Isabelle Pasquet  
Jean-Marc Pastor  
Georges Patient  
François Patriat  
Daniel Percheron  
Jean-Claude Peyronnet  
Bernard Piras  
Jean-Pierre Plancade  
Roland Povinelli  
Gisèle Printz  
Marcel Rainaud  
Jack Ralite  
Daniel Raoul  
Paul Raoult  
François Rebsamen  
Daniel Reiner  
Ivan Renar  
Thierry Repentin  
Roland Ries  
Michèle San Vicente-Baudrin  
Patricia Schillinger  
Mireille Schurch  
Michel Sergent  
René-Pierre Signé  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tasca  
Odette Terrade  
Michel Teston  
René Teulade  
Jean-Marc Todeschini  
Robert Tropeano  
Richard Tuheiava  
Raymond Vall  
André Vantomme  
François Vendasi  
Bernard Vera  
Jean-François Voguet  
Dominique Voynet  
Richard Yung

### Ont voté contre

Nicolas About  
Philippe Adnot  
Jean-Paul Alduy  
Jean-Paul Amoudry  
Pierre André  
Jean Arthuis  
Denis Badré  
Gérard Bailly  
Gilbert Barbier  
René Beaumont

Michel Bécot  
Claude Belot  
Pierre Bernard-Reymond  
Laurent Béteille  
Joël Billard  
Claude Biwer  
Jean Bizet  
Jacques Blanc  
Paul Blanc

Pierre Bordier  
Didier Borotra  
Joël Bourdin  
Brigitte Bout  
Jean Boyer  
Dominique Braye  
Marie-Thérèse Bruguère  
Elie Brun  
François-Noël Buffet

Christian Cambon  
Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Auguste Cazalet  
Gérard César  
Alain Chatillon  
Jean-Pierre Chauveau  
Marcel-Pierre Cléach  
Christian Cointat  
Gérard Cornu  
Raymond Couderc  
Jean-Patrick Courtois  
Philippe Dallier  
Philippe Darniche  
Serge Dassault  
Isabelle Debré  
Robert del Picchia  
Christian Demuynck  
Marcel Deneux  
Gérard Dériot  
Marie-Hélène Des Esgaulx  
Béatrice Descamps  
Sylvie Desmarescaux  
Denis Detcheverry  
Yves Détraigne  
Muguette Dini  
Éric Doligé  
Philippe Dominati  
Michel Doublet  
Daniel Dubois  
Alain Dufaut  
André Dulait  
Catherine Dumas  
Ambroise Dupont  
Bernadette Dupont  
Jean-Léonce Dupont  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Émorine  
Jean-Claude Étienne  
Pierre Fauchon  
Jean Faure  
Françoise Férat  
André Ferrand  
Louis-Constant Fleming  
Gaston Flosse  
Alain Fouché  
Jean-Pierre Fourcade  
Bernard Fournier  
Jean-Paul Fournier  
Jean François-Poncet  
Christophe-André Frassa  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle

Garrigaud-Maylam  
Christian Gaudin  
Jean-Claude Gaudin  
Gisèle Gautier  
Jacques Gautier  
Patrice Gélard  
Bruno Gilles  
Adrien Giraud  
Colette Giudicelli  
Nathalie Goulet  
Jacqueline Gourault  
Alain Gournac  
Adrien Gouteyron  
Sylvie Goy-Chavent  
Francis Grignon  
Charles Guené  
Michel Guerry  
Hubert Haenel  
Françoise Henneron  
Pierre Hérisson  
Marie-Thérèse Hermange  
Michel Houel  
Alain Houpert  
Jean-François Humbert  
Christiane Hummel  
Benoît Huré  
Jean-Jacques Hyest  
Soibahadine Ibrahim Ramadanani  
Pierre Jarlier  
Jean-Jacques Jégou  
Sophie Joissains  
Jean-Marc Juillard  
Christiane Kammermann  
Fabienne Keller  
Joseph Kergueris  
Alain Lambert  
Marc Laménie  
Élisabeth Lamure  
André Lardeux  
Robert Laufoaulu  
Daniel Laurent  
Jean-René Lecerf  
Dominique Leclerc  
Antoine Lefèvre  
Jacques Legendre  
Dominique de Legge  
Jean-François Le Grand  
Jean-Pierre Leleux  
Philippe Leroy  
Gérard Longuet  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Michel Magras

Lucienne Malovry  
Philippe Marini  
Pierre Martin  
Jean Louis Masson  
Hervé Maurey  
Jean-François Mayet  
Colette Mélot  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Lucette Michaux-Chevry  
Alain Milon  
Aymeri de Montesquiou  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-Desailly  
Philippe Nachbar  
Louis Nègre  
Jacqueline Panis  
Monique Papon  
Charles Pasqua  
Philippe Paul  
Anne-Marie Payet  
Jackie Pierre  
François Pillet  
Xavier Pintat  
Louis Pinton  
Rémy Pointereau  
Christian Poncelet  
Ladislav Poniatowski  
Hugues Portelli  
Yves Pozzo di Borgo  
Catherine Procaccia  
Jean-Pierre Raffarin  
Henri de Raincourt  
Bruno Retailleau  
Charles Revet  
Philippe Richert  
Josselin de Rohan  
Roger Romani  
Janine Rozier  
Bernard Saugé  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Daniel Soulage  
Michel Thiollière  
André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Alex Türk  
Jean-Marie Vanlerenberghe  
Alain Vasselle  
René Vestri  
Jean-Pierre Vial  
Jean-Paul Virapoullé  
François Zocchetto

*Abstentions* : Michel Charasse, Daniel Marsin.

*N'a pas pris part au vote* : Gérard Larcher, président du Sénat.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 342

Nombre des suffrages exprimés : ..... 340

Majorité absolue des suffrages exprimés : ..... 171

Pour l'adoption : ..... 153

Contre : ..... 187

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>155,70</b>
<b>33</b>	Questions..... 1 an	<b>108,00</b>
<b>83</b>	Table compte rendu..... 1 an	<b>26,60</b>
	<b>DÉBATS DU SÉNAT :</b>	
<b>05</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>139,30</b>
<b>35</b>	Questions..... 1 an	<b>78,20</b>
<b>85</b>	Table compte rendu..... 1 an	<b>23,50</b>
<b>95</b>	Table questions..... 1 an	<b>16,40</b>
	<b>DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>07</b>	Série ordinaire ..... 1 an	<b>813,10</b>
<b>27</b>	Série budgétaire..... 1 an	<b>116,10</b>
	<b>DOCUMENTS DU SÉNAT :</b>	
<b>09</b>	Un an.....	<b>787,10</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

(\*) Arrêté du 28 décembre 2007 publié au *Journal officiel* du 30 décembre 2007

---

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 : 2,20 €**