

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du vendredi 17 octobre 2008

(7^e jour de séance de la session)



SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. BERNARD FRIMAT

1. **Procès-verbal** (p. 5558).
2. **Fin de mission d'un sénateur** (p. 5558).
3. **Logement et lutte contre l'exclusion.** – Suite de la discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 5558).

Article 3 (*suite*) (p. 5558)

Amendement n° 17 de la commission et sous-amendement n° 623 rectifié du Gouvernement ; amendements n°s 178 de Mme Odette Terrade et 308 de M. Thierry Repentin. – M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Mmes Christine Boutin, ministre du logement et de la ville ; Odette Terrade, M. Roland Courteau. – Adoption du sous-amendement n° 623 rectifié et de l'amendement n° 17 modifié, les amendements n°s 178 et 308 devenant sans objet.

Amendement n° 18 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 179 de Mme Odette Terrade. – Mme Odette Terrade, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 19 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendements n°s 180 de Mme Odette Terrade, 468 rectifié *bis*, 470 rectifié *bis* de M. Charles Revet et 291 de M. Daniel Raoul. – Mme Odette Terrade, MM. Charles Revet, Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre, M. Jean-Pierre Fourcade. – Retrait des amendements n°s 468 rectifié *bis*, 470 rectifié *bis* et 291 ; rejet de l'amendement n° 180.

Amendements n°s 469 rectifié *bis* de M. Charles Revet, 20 rectifié de la commission et sous-amendement n° 630 rectifié de M. Charles Revet ; amendement n° 471 rectifié de M. Charles Revet. – MM. Charles Revet, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait des amendements n°s 471 rectifié *bis*, 469 rectifié *bis* et du sous-amendement n° 630 rectifié ; adoption de l'amendement n° 20 rectifié.

Amendement n° 181 de Mme Odette Terrade. – Mme Odette Terrade, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 21 rectifié de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 22 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 23 de la commission, sous-amendements identiques n°s 257 rectifié de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis, 299 rectifié de M. Thierry Repentin et sous-amendement n° 634 de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. – MM. le rapporteur, Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances ;

Mme Odette Herviaux, Mme la ministre. – Adoption des sous-amendements n°s 257 rectifié, 299 rectifié, 634 et de l'amendement n° 23 modifié.

Amendement n° 24 de la commission et sous-amendements n°s 625 rectifié du Gouvernement, 297 rectifié de M. Thierry Repentin et 635 de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. – M. le rapporteur, Mme la ministre, MM. Thierry Repentin, Philippe Dallier, rapporteur pour avis ; Mme la ministre. – Retrait du sous-amendement n° 297 rectifié ; adoption des sous-amendements n°s 625 rectifié, 635 et de l'amendement n° 24 modifié.

Amendements n°s 259 rectifié, 258 rectifié de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis, et 637 rectifié du Gouvernement. – M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis ; Mme la ministre, M. le rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 259 rectifié ; adoption des amendements n°s 637 rectifié et 258 rectifié.

Amendement n° 25 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendements n°s 260 de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis, 293, 316 rectifié de M. Thierry Repentin, 628, 26 de la commission, 261 de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis, et 624 rectifié du Gouvernement. – MM. Philippe Dallier, rapporteur pour avis ; Daniel Raoul, le rapporteur, Thierry Repentin, Mme la ministre. – Retrait des amendements n°s 260 et 261 ; rejet des amendements n°s 293, 316 rectifié ; adoption des amendements n°s 628, 26 et 624 rectifié.

Amendement n° 27 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 310 de M. Thierry Repentin ; amendements identiques n°s 182 de Mme Odette Terrade et 309 de M. Thierry Repentin ; amendement n° 28 de la commission. – M. Roland Courteau, Mme Odette Terrade, MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet des trois amendements n°s 310, 182 et 309 ; adoption de l'amendement n° 28.

Amendement n° 29 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 30 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 31 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendements n°s 302 de M. Thierry Repentin et 32 de la commission. – Mme Odette Herviaux, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet de l'amendement n° 302 ; adoption de l'amendement n° 32.

Amendements n°s 33 rectifié de la commission et 307 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Daniel Raoul, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement n° 33 rectifié, l'amendement n° 307 devenant sans objet.

Amendement n° 262 de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. – MM. Philippe Dallier, rapporteur pour avis ; le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Mme Odette Terrade, MM. Thierry Repentin, Jean-Pierre Fourcade.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 3 (p. 5585)

Amendement n° 35 rectifié *bis* de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement rédigeant l'article.

Amendement n° 626 rectifié du Gouvernement. – Mme la ministre, M. le rapporteur. – Réserve.

Article 4 (p. 5586)

Mme Odette Terrade.

Amendements identiques n°s 183 de Mme Odette Terrade et 283 de M. Thierry Repentin ; amendements n°s 36 de la commission, 570 à 572 de M. Jean-Léonce Dupont, 284, 285, 439, 543, 440 et 584 de M. Thierry Repentin. – MM. Gérard Le Cam, Roland Courteau, le rapporteur, Daniel Dubois, Mme Odette Herviaux, M. Thierry Repentin, Mme la ministre, MM. Charles Revet, Daniel Raoul. – Retrait des amendements n°s 570 à 572 ; rejet des amendements n°s 183 et 283 ; adoption de l'amendement n° 36 rédigeant l'article, les autres amendements devenant sans objet.

Suspension et reprise de la séance (p. 5595)

Articles additionnels après l'article 3 (*suite*) (p. 5595)

Amendement n° 626 rectifié (*précédemment réservé*) du Gouvernement. – M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin, Mme Odette Terrade, MM. Jean-Pierre Fourcade, Daniel Dubois, Mme Dominique Voynet. – Rejet par scrutin public

Article additionnel après l'article 4 (p. 5598)

Amendements identiques n°s 37 de la commission, 185 rectifié de Mme Odette Terrade et 529 de M. Thierry Repentin ; amendement n° 346 de M. Thierry Repentin. – M. le rapporteur, Mme Odette Terrade, M. Daniel Raoul, Mme la ministre. – Adoption des trois amendements insérant un article additionnel.

Article additionnel avant l'article 5 (p. 5598)

Amendement n° 608 de Mme Dominique Voynet. – Mme Dominique Voynet, le rapporteur, Mmes la ministre, Catherine Procaccia, M. Daniel Raoul. – Rejet.

Division additionnelle avant l'article 5 (p. 5600)

Amendement n° 38 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

Article 5 (p. 5600)

M. Jean-Claude Danglot.

Amendements identiques n°s 39 de la commission, 341 rectifié de M. Thierry Repentin et sous-amendement n° 184 rectifié de Mme Odette Terrade. – MM. le

rapporteur, Thierry Repentin, Gérard Le Cam, Mme la ministre. – Retrait du sous-amendement ; adoption des deux amendements rédigeant l'article.

Article additionnel après l'article 5 (p. 5603)

Amendement n° 358 de Mme Jacqueline Alquier. – MM. Roland Courteau, le rapporteur, Mmes la ministre, Dominique Voynet, M. Thierry Repentin. – Rejet.

Article additionnel avant l'article 6 (p. 5606)

Amendement n° 336 de Mme Odette Terrade. – MM. Gérard Le Cam, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Article 6 (p. 5606)

Mme Odette Terrade

Amendements n°s 345 de M. Daniel Raoul, 40 de M. Dominique Braye et sous-amendement n° 343 rectifié de M. Daniel Raoul ; amendements n°s 344 de M. Daniel Raoul et 186 de Mme Odette Terrade. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mmes Odette Herviaux, Odette Terrade, Dominique Voynet, la ministre. – Rejet de l'amendement n° 345 et du sous-amendement n° 343 rectifié ; adoption de l'amendement n° 40 rédigeant l'article, les amendements n°s 344 et 186 devenant sans objet.

Articles additionnels après l'article 6 ou après l'article 27 (p. 5610)

Amendement n° 41 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 42 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 348 de M. Daniel Raoul. – Mme Dominique Voynet, M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Rejet.

Amendement n° 43 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendements n°s 347 et 349 de M. Daniel Raoul. – MM. Roland Courteau, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 620 rectifié de M. Hubert Haenel et sous-amendement n° 632 rectifié du Gouvernement. – M. Robert del Picchia, Mme la ministre, M. le rapporteur. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié insérant un article additionnel après l'article 27.

Article 7 (p. 5616)

M. Gérard Le Cam.

Amendements identiques n°s 187 de Mme Odette Terrade et 354 de M. Thierry Repentin ; amendements n°s 263 rectifié de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis, 44 de la commission et sous-amendement n° 351 rectifié de M. Thierry Repentin ; amendements n°s 353 et 586 de M. Thierry Repentin ; amendements identiques n°s 45 de la commission et 350 rectifié de M. Thierry Repentin ; amendements n°s 46 de la commission et 357 rectifié de Mme Jacqueline Alquier ; amendement n° 47 de la commission et sous-amendements n°s 325 rectifié

bis de Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis, et 585 rectifié de M. Thierry Repentin ; amendements n° 188 de Mme Odette Terrade et 264 à 266 de M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. – M. Jean-Claude Danglot, Mme Bariza Khiari, MM. Philippe Dallier, rapporteur pour avis ; le rapporteur, Daniel Raoul, Roland Courteau, Mmes Dominique Voynet, Odette Herviaux, M. Serge Lagache, Mmes Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales ; la ministre, MM. Thierry Repentin, Jean-Pierre Fourcade. – Rejet des amendements n° 187, 354, 353, 586 et des sous-amendements n° 351 rectifié et 585 rectifié ; adoption des amendements n° 263 rectifié, 44, 45, 350 rectifié, 357 rectifié, 46, du sous-amendement n° 325 rectifié *bis*, et de amendements n° 47 modifié et 266, les amendements n° 188, 264 et 265 devenant sans objet.

Mme Dominique Voynet.

Adoption de l'article modifié.

Article 8 (p. 5628)

Amendements identiques n° 189 de Mme Odette Terrade et 355 de M. Thierry Repentin ; amendements n° 48 rectifié à 50 de la commission ; amendements identiques n° 51 rectifié de la commission et 326 rectifié de Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis ; amendements n° 52 rectifié à 54 de la commission. – MM. Gérard Le Cam, Serge Lagache, le rapporteur, Mmes Brigitte Bout, rapporteur pour avis ; la ministre. – Retrait de l'amendement n° 53 ; rejet des amendements n° 189 et 355 ; adoption des amendements n° 48 rectifié à 52 rectifié, 326 rectifié et 54.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 8 (p. 5632)

Amendement n° 421 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Article 9 (p. 5633)

MM. Jean-Claude Danglot, Daniel Raoul.

Amendement n° 190 de Mme Odette Terrade. – Mme Odette Terrade, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 365 de M. Daniel Raoul. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre, M. Jean-Pierre Fourcade. – Réserve.

Amendement n° 55 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 287 de Mme Odette Terrade. – MM. Gérard Le Cam, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 360 de M. Daniel Raoul. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 56 de la commission et sous-amendements n° 282 rectifié de M. Philippe Dallier, 356 rectifié *bis* de M. Daniel Raoul et 372 rectifié de M. Thierry Repentin ; amendements n° 368 et 369 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Philippe Dallier, Daniel Raoul, Thierry Repentin, Roland Courteau, Mmes Bariza Khiari, la ministre, M. Jean-Pierre Fourcade, Mme Dominique Voynet, M. Serge Lagache, Mme Odette Terrade, M. Philippe Dominati.

Suspension et reprise de la séance (p. 5646)

Sous-amendement n° 282 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier à l'amendement n° 56. – Mmes Odette Terrade, Bariza Khiari, Dominique Voynet. – Adoption des sous-amendements n° 282 rectifié *bis*, 356 rectifié *bis*, 372 rectifié et de l'amendement n° 56 modifié, les amendements n° 368 et 369 devenant sans objet.

Amendement n° 365 rectifié (*précédemment réservé*) de M. Daniel Raoul. – M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Daniel Raoul. – Adoption.

Amendements n° 57 de la commission, 367, 362, 370 de M. Thierry Repentin et 361 de M. Daniel Raoul. – MM. le rapporteur, Serge Lagache, Daniel Raoul, Mme Dominique Voynet, M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement n° 57, les autres amendements devenant sans objet.

Amendement n° 58 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Daniel Raoul. – Adoption.

Amendements n° 371 de M. Thierry Repentin et 59 de la commission. – MM. Roland Courteau, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet de l'amendement n° 371 ; adoption de l'amendement n° 59.

Amendements n° 60 de la commission, 364 et 363 de M. Daniel Raoul. – M. le rapporteur, Mmes Bariza Khiari, la ministre. – Retrait des amendements n° 364 et 363 ; adoption de l'amendement n° 60.

Amendement n° 61 rectifié de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Amendement n° 366 rectifié *bis* de M. Roland Ries. – MM. Roland Courteau, le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 9 (p. 5654)

Amendement n° 62 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 63 rectifié de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 64 de la commission et sous-amendements n° 645 et 636 de M. Thierry Repentin ; amendement n° 457 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Thierry Repentin, Mme la ministre. – Retrait du sous-amendement n° 636 et de l'amendement n° 457 ; adoption du sous-amendement n° 645 et de l'amendement n° 64 modifié insérant un article additionnel.

Amendement n° 381 de M. Daniel Raoul. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mmes la ministre, Dominique Voynet. – Retrait.

Amendement n° 473 rectifié *ter* de M. Charles Revet. – MM. Charles Revet, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 379 de M. Daniel Raoul. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Réserve.

Amendement n° 65 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre, M. Thierry Repentin. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 69 rectifié *bis* de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 472 rectifié *ter* de M. Charles Revet. – MM. Charles Revet, le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 611 de M. Thierry Repentin. – MM. Serge Lagache, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendements n°s 546 et 545 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait des deux amendements.

Amendement n° 67 rectifié de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 420 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendements identiques n°s 68 rectifié de la commission et 423 rectifié *ter* de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Thierry Repentin, Mme la ministre. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendement n° 474 rectifié *bis* de M. Charles Revet. – MM. Charles Revet, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Amendement n° 70 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre, MM. Daniel Raoul, Thierry Repentin, Laurent Béteille. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 380 de M. Daniel Raoul. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Rejet.

Amendement n° 66 rectifié de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre, MM. Thierry Repentin, Philippe Dallier, rapporteur pour avis ; Daniel Raoul, Jean-Marie Vanlerenberghe. – Retrait.

Reprise de l'amendement n° 66 rectifié *bis* par le Gouvernement. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 449 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Reprise de l'amendement n° 449 rectifié *bis* par M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – Retrait.

Mme la ministre.

Amendement n° 445 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Roland Courteau, le rapporteur, Mme la ministre. – Retrait.

Renvoi de la suite de la discussion.

4. Textes soumis au Sénat en application de l'article 88-4 de la Constitution (p. 5673).

5. Dépôt d'un rapport rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 22 septembre 2008 (p. 5674).

6. Ordre du jour (p. 5674).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. BERNARD FRIMAT

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à neuf heures trente.)

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

FIN DE MISSION D'UN SÉNATEUR

M. le président. Par lettre en date du 16 octobre 2008, M. le Premier ministre a annoncé la fin, à compter du 28 octobre 2008, de la mission temporaire sur l'organisation du système ferroviaire, confiée à M. Hubert Haenel, sénateur du Haut-Rhin, auprès de M. Dominique Bussereau, secrétaire d'État chargé des transports, dans le cadre des dispositions de l'article L. O. 297 du code électoral.

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, au sein de l'article 3, à l'amendement n° 17.

Article 3 (suite)

I. – Le chapitre III du titre I^{er} du livre troisième du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les articles L. 313-1 à L. 313-3 sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-1.* – Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du *a* du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres I^{er} et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, et de la politique de la ville.

« Le versement mentionné au précédent alinéa doit être effectué au profit d'un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

« Toutefois, un employeur peut se libérer de ses obligations en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

« Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.

« *Art. L. 313-2.* – Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du paiement de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 %, les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1^{er} septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

« Dans ce cas, la cotisation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

« *Art. L. 313-3.* – Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs et des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de,

dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, l'affectation du résultat des collecteurs agréés.

Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :

« a) À la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés et du programme national de rénovation urbaine, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;

« b) Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;

« c) À des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

« d) À des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;

« e) À la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État ;

« f) Au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges, fixé par décret en Conseil d'État.

« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, de prise en garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.

« Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles générales d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après avis des représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Les enveloppes minimales et maximales qui leur sont consacrées annuellement sont fixées par décret. » ;

2° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-7. – L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial.

« Elle est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.

« À ce titre, elle a un rôle :

« a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en terme de gestion ;

« c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :

« – aux organismes collecteurs agréés,

« – à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,

« – aux organismes soumis au contrôle, au sens de l'article L. 430-1 du code du commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,

« – aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 sont exclus du champ du contrôle de l'agence ;

« d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux orientations visées à l'article L. 313-3.

« Au titre de ses activités, notamment :

« a) Elle détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;

« b) Elle peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;

« c) Elle peut demander la communication de tous documents comptables ;

« d) Elle propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies aux alinéas précédents. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

« Le contrôle exercé par l'agence s'effectue sans préjudice des compétences dévolues aux autres organes d'inspection et de contrôle concernés. » ;

3° L'article L. 313-9 est abrogé ;

4° L'article L. 313-11 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-11. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État et de trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement.

« Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;

5° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-12. – L'agence est financée, pour son fonctionnement par un prélèvement opéré chaque année sur les sommes versées au titre de l'article L. 313-1 aux organismes agréés.

« Le montant de ce prélèvement est déterminé annuellement par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés. » ;

6° Les articles L. 313-13 à L. 313-16 sont ainsi modifiés :

a) À l'article L. 313-13, au premier alinéa, les mots : « l'association concernée » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ; au troisième alinéa, les mots : « l'organisme intéressé » sont remplacés par les mots « l'organisme contrôlé », le montant « 1 500 000 euros » est remplacé par les mots « deux millions d'euros » et les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ;

b) À l'article L. 313-14, les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme collecteur » ;

c) À l'article L. 313-15, au deuxième alinéa les mots : « d'une association » sont remplacés par les mots : « d'un organisme collecteur », les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ; au troisième alinéa, les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ;

d) À l'article L. 313-16, le premier alinéa est supprimé ; au deuxième alinéa, les mots : « d'un de ces organismes » sont remplacés par les mots : « de l'un des organismes collecteurs agréés » ; au troisième alinéa, les mots : « ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°*bis* de l'article L. 313-19 » sont supprimés, les mots : « du 4° du même article » sont remplacés par les mots : « du 7° de l'article L. 313-19 » ;

7° Dans les articles L. 313-8 à L. 313-16-4, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont à chaque occurrence remplacés par les mots : « l'agence » et les mots : « l'agence nationale » sont à chaque occurrence remplacés par les mots : « l'agence » ;

8° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-19.* – L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 :

« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;

« 2° Assure la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions définies à l'article L. 313-3 par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;

« 3° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en œuvre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des droits de réservation mentionnée à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;

« 4° Gère un fonds d'interventions sociales pour la mise en œuvre des interventions mentionnées au c de l'article L. 313-3 ;

« 5° Veille :

« – à la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et du renouvellement urbain qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

« – à permettre le regroupement des actions des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;

« – à donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital ;

« – à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;

« 6° Assure :

« – la coopération entre associés ;

« – la coordination des tâches de collecte ;

« – l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;

« – l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;

« 7° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°, 3°, 4° et 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;

« 8° Donne, en considération des intérêts communs que l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

« – constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 6°,

« – convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

« – prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;

« 9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.

« Les associés collecteurs communiquent à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.

« Les statuts de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont approuvés par décret. » ;

9° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-20.* – L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds dénommé fonds de garantie universelle des risques locatifs.

« I. – Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« II. – Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3.

« Il peut également verser des garanties de loyer et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionnées au f de l'article L. 313-3.

« Un décret en Conseil d'État, pris après consultation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs et du fonds d'interventions sociales.

« L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 garantit l'équilibre financier de ce fonds.

« III. – Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 fixe le montant des contributions sous la forme :

« – de versements ;

« – de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.

« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.

« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :

« – les opérations de chacun des fonds ;

« – au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° et au 3° de l'article L. 313-19 ;

« – au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du II du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du II de ce même article d'autre part. » ;

10° L'article L. 313-22 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-22.* – Le budget et le compte financier annuels de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont adoptés par le conseil d'administration.

« L'état d'avancement de l'exécution du budget est présenté trois fois par an au conseil d'administration assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions budgétaires. » ;

11° L'article L. 313-23 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-23.* – Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil d'administration. Ils peuvent se faire communiquer tous documents.

« Chaque commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.

« Chaque commissaire du Gouvernement peut opposer son *veto*, dans le délai d'un mois suivant la prise de la délibération :

« – aux délibérations qui ont un impact sur l'équilibre financier des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction,

« – aux délibérations non conformes à la réglementation,

« – aux délibérations qui portent sur le budget et le compte financier de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,

« – aux délibérations relatives aux statuts et à l'organisation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.

12° À l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'État » ;

13° À l'article L. 313-31, les mots : « des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « des organismes collecteurs agréés » ;

14° a) À l'article L. 313-32-1, au premier alinéa, les mots : « pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes collecteurs reçoivent une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter » ;

b) La deuxième phrase du deuxième alinéa est supprimée ;

15° L'article L. 313-33 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-33.* – Les statuts de l'association pour l'accès aux garanties locatives sont approuvés par décret.

« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Les dispositions de l'article L. 313-22 s'appliquent également à l'association.

« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au troisième alinéa de l'article L. 313-20. »

16° Il est créé un article L. 313-34 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-34.* – Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. – L'ensemble des engagements pris par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction au titre de son activité de programmation de la fraction de la participation consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille est transféré au fonds d'interventions sociales mentionné à l'article L. 313-20.

III. – Le fonds de soutien de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de cet organisme.

IV. – L'article 116 de la loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 est abrogé.

Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.

Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23 du même code. Les dispositions de l'article L. 313-22 du même code s'appliquent également à l'association.

L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations dont le marché immobilier est tendu.

L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente, sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements ;

V. – Au II de l'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par les mots : « troisième alinéa ».

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

L'amendement n° 17, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le 2° du I de cet article :

2° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-7. – I. – L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial.

« Elle est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.

« II. – L'agence a un rôle :

« a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en termes de gestion ;

« c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :

« – aux organismes collecteurs agréés,

« – à l'Union d'économie sociale du logement,

« – aux organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement,

« – aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'Union d'économie sociale du logement.

« d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emploi visées à l'article L. 313-3.

« III. – Au titre de ses activités, l'agence :

« a) détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;

« b) peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;

« c) peut demander la communication de tout document, notamment comptable ;

« d) propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies au présent article. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés d'économie mixte sont exclus du champ du contrôle de l'agence. » ;

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques. Malgré sa longueur, cet amendement est de nature rédactionnelle. Il porte sur la définition des missions de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, l'ANPEEC.

M. le président. Le sous-amendement n° 623 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Compléter le II du texte proposé par l'amendement n° 17 pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation, par un alinéa ainsi rédigé :

« f) D'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville. Ce sous-amendement vise à permettre aux ministères concernés de s'appuyer sur l'expertise de l'ANPEEC pour l'élaboration de la réglementation applicable aux organismes collecteurs.

M. le président. L'amendement n° 178, 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 texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à Mme Odette Terrade.

Mme Odette Terrade. Cet amendement s'oppose à la réforme du système de gouvernance du 1 % et à la mise sous tutelle par l'État de l'ANPEEC.

Créée en 1987, l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction était jusqu'alors une spécificité française. Gérée par un conseil d'administration composé pour un quart de représentants de l'État, un quart de représentants syndicaux, un quart de représentants patronaux et un quart de membres choisis par l'Union d'économie sociale pour le logement, l'UESL, elle était l'expression d'une gestion paritaire, certes réformable, mais qui ne méritait pas qu'on la solde.

Or votre réforme, madame la ministre, laisse les organisations syndicales et patronales sur le bord de la route. L'État reprend la main sans autre forme de procès.

Le présent amendement vise plus particulièrement les missions incombant à l'ANPEEC. L'Agence était auparavant chargée d'une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des comités interprofessionnels du logement, les CIL, en charge de la collecte du 1 %. L'ANPEEC définissait aussi les règles générales d'emploi des sommes collectées.

En fait, l'ANPEEC était au centre de la politique de gestion du 1 %. Or la réforme proposée ôte tout contenu aux missions de l'ANPEEC et cantonne cette dernière à un rôle de prospective et de contrôle de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Auparavant force de proposition, elle devient aujourd'hui, avec le présent texte de loi, un organisme « d'étude, d'évaluation et de contrôle » de normes qu'elle n'élabore plus.

Cette disposition témoigne, une fois encore, du souhait du Gouvernement de réorienter les missions des CIL, et plus généralement du 1 %, pour faire à terme de ce dernier une nouvelle ligne de crédit dans le budget du logement.

Les sénateurs et sénatrices du groupe communiste républicain et citoyen ont toujours été favorables à la promotion du paritarisme, prolongement naturel de la démocratie sociale participative que nous défendons.

La centralisation de la gestion du 1 % constituant selon nous un retour en arrière, nous demandons la suppression du texte proposé pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation.

M. le président. L'amendement n° 130, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

Après le deuxième alinéa du texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« A ce titre, elle établit un rapport annuel soumis au président de la commission des finances de l'Assemblée nationale et au président de la commission des affaires économiques du Sénat.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 569, présenté par M. J.L. Dupont et les membres du groupe Union centriste, est ainsi libellé :

Dans le onzième alinéa du texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation, après la référence :

L. 411-2

insérer les mots :

et les sociétés d'économie mixte

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 308, présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle soumet un rapport annuel au Parlement » ;

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Cet amendement vise à remédier à un oubli. Nous souhaitons que l'ANPEEC, compte tenu de ses missions renforcées de contrôle et d'évaluation, soumette un rapport annuel au Parlement.

Les parlementaires souhaitent se voir associer à la définition de l'avenir du 1 % et aux conséquences qui en résulteront.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Le sous-amendement n° 623 rectifié apporte une précision très utile compte tenu de la bonne expertise dont dispose l'ANPEEC en la matière. La commission y est donc favorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 178, Mme Terrade comprendra que la commission ne peut pas être favorable à la suppression de dispositions destinées à clarifier les missions de l'ANPEEC et à les recentrer autour du contrôle de l'évaluation des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Monsieur Courteau, la disposition prévue dans l'amendement n° 308 n'est pas de nature législative. Il n'y a aucune raison pour que l'ANPEEC ne continue pas, comme elle le fait actuellement, à nous transmettre son rapport annuel.

Il est même fort probable qu'elle nous transmettra également des rapports réguliers sur ses activités de contrôle. Toute structure qui a des activités de contrôle est tenue d'en rendre compte, ne serait-ce que pour montrer qu'elle remplit bien sa mission.

La commission souhaite donc le retrait de cet amendement. À défaut, elle y sera défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 17 sous réserve de l'adoption de son propre sous-amendement, d'ailleurs accepté par la commission.

Madame Terrade, nous avons déjà eu l'occasion d'évoquer l'objet de l'amendement n° 178. Il est donc inutile que je développe les raisons pour lesquelles j'y suis défavorable.

Monsieur Courteau, je comprends votre préoccupation. Vous trouverez toutes les informations de nature à vous donner satisfaction dans le projet de loi de finances pour 2009. C'est pourquoi, pour l'heure, je suis défavorable à l'amendement n° 308.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 623 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 17, modifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 178 et 308 n'ont plus d'objet.

L'amendement n° 18, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après le 2° du I de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

2° *bis* A l'article L. 313-8, les mots : « aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles » sont remplacés par les mots : « aux organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils » ;

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 179, 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 3° du I de cet article.

La parole est à Mme Odette Terrade.

Mme Odette Terrade. Cet amendement vise à supprimer la disposition tendant à refondre la composition du conseil d'administration de l'ANPEEC.

Aujourd'hui, le conseil d'administration de l'ANPEEC est constitué de quatre collèges égaux de représentants de l'État, de syndicalistes, de représentants du patronat et de membres désignés par l'UESL. Le présent projet de loi tend à modifier complètement cette composition. Le conseil d'administration de l'Agence serait désormais constitué de cinq représentants de l'État et de trois personnalités nommées par le ministre en raison de leurs compétences en matière de logement.

Outre que le recours quasi systématique à des experts dès lors qu'il s'agit de réformer des institutions reste contestable, cette disposition acte le désir de l'État de contrôler de bout en bout la chaîne du 1 % logement.

Madame la ministre, même si vous vous engagez à nommer des « experts ou personnalités compétentes » issus des organismes syndicaux ou du milieu associatif, les relations de subordination et de dépendance biaiseront complètement le système de gouvernance.

Cette décision marque la fin de la gestion paritaire de l'ANPEEC. Vous limitez le champ de compétences de l'Agence et vous vous en assurez le contrôle en cadennassant son conseil d'administration.

Les sénateurs communistes républicains proposent que soit maintenue la composition actuelle du conseil d'administration afin de préserver le système de cogestion de l'État et des partenaires sociaux qui, à quelques exceptions près et au-delà des polémiques inutiles, a démontré son efficacité.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Comme vous le savez, madame Terrade, puisque nous avons abordé cette question en commission, la réforme d'ensemble du 1 % qui nous est proposée s'articule autour d'une distinction claire entre la gestion des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction et leur contrôle.

Il est donc parfaitement logique d'ôter à l'ANPEEC toute tâche dans le domaine de la gestion des fonds, en particulier ceux du « 1/9^{ème} » prioritaire en faveur des travailleurs émigrés et des populations défavorisées, pour en confier la responsabilité à UESL. Il est fort probable que les personnels compétents dans ce domaine seront transférés. La mission subsistera, mais l'ANPEEC doit se concentrer sur sa mission d'évaluation et de contrôle.

La commission a donc émis un avis défavorable sur l'amendement n° 179.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Votre amendement, madame le sénateur, remet en cause un accord auquel nous étions parvenus à propos du 1 %. Dans le cadre de la nouvelle organisation de l'ANPEEC, les partenaires sociaux approuvent totalement notre action.

C'est pourquoi, madame Terrade, je ne peux pas être favorable à votre amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 179.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 19, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après le 3° du I de cet article, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

3° *bis* L'article L. 313-10 est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « L'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « L'agence » et les mots : « les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « les organismes collecteurs agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte » ;

2° Dans le second alinéa, les mots : « ces associations et organismes » sont remplacés par les mots : « ces organismes », les mots : « l'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « l'agence » et le mot : « intéressés » est remplacé par les mots : « chargés du logement, de l'économie et du budget » ;

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement est purement rédactionnel.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 180, 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 4^o du I de cet article.

La parole est à Mme Odette Terrade.

Mme Odette Terrade. Je considère que cet amendement est déjà défendu, puisqu'il s'inscrit dans la même logique que mes précédents amendements. En fait, nous assistons à un affrontement entre deux logiques.

M. le président. L'amendement n° 468 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier et MM. Bizet et Juilhard, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 4^o du I de cet article :
4^o L'article L. 313-11 est abrogé ;

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Je me demande si je n'aurais pas dû présenter cet amendement lorsque nous avons examiné le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation, ce qui aurait été peut-être plus logique.

Comme Mme la ministre vient de le rappeler en accord avec l'ensemble des partenaires, nous avons redéfini les missions de cette agence. Il est écrit au deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 313-7 qu'« elle est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation, de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction ».

Dans cet esprit, la composition du conseil d'administration a été modifiée. C'était une composition partenariale, et il n'était pas illogique de s'appuyer sur une agence.

Dès lors que l'État reprend l'ensemble des missions et propose que le conseil d'administration soit composé de cinq représentants de l'État et trois personnalités qualifiées nommées par le ministre, je ne vois pas pourquoi il devrait y avoir une agence. La « mission d'étude, d'évaluation, de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction » évoquée par le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 313-7 me paraît relever directement de votre responsabilité, madame la ministre. Ce sont des personnels de votre ministère qui devraient accomplir cette tâche sous la forme de missions.

Par conséquent, il n'est nul besoin d'une agence et, *a fortiori*, d'un conseil d'administration.

Je ne reviendrai que très brièvement, monsieur le président, sur mes autres amendements parce que tout se rejoint. Pour être très honnête, je suis un peu choqué par le principe d'une agence dont le conseil d'administration est composé de cinq représentants de l'État et de trois personnalités qualifiées et qui vote son propre budget.

Mme Odette Terrade. Bravo, monsieur Revet !

M. Charles Revet. J'ai pour habitude de dire ce que je pense.

Le conseil d'administration vote donc son propre budget, prélevé sur les fonds collectés, après – je l'ai bien compris – un arrêté conjoint des ministres compétents.

Je considérerais qu'il n'y avait pas besoin d'agence sous cette forme. Si une agence est conservée, il faut modifier la composition du conseil d'administration. J'ai proposé qu'il compte en son sein des parlementaires. Ce n'est peut-être pas la solution la plus pertinente, je le reconnais : comme notre rapporteur le rappelle régulièrement, les parlementaires sont souvent absents des réunions des conseils d'administration dont ils sont membres. Il n'en faudrait pas moins élargir quelque peu la composition de ce conseil d'administration pour y associer le Parlement.

J'estime enfin – tel est l'objet du dernier des cinq amendements que j'ai déposés sur ce chapitre – que le financement doit figurer dans la loi de finances, qui est soumise au Parlement.

M. le président. L'amendement n° 470 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier et MM. Bizet et Juilhard, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le texte proposé par le 4^o du I de cet article pour l'article L. 313-11 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 313-11. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre représentants de l'État, de deux députés et deux sénateurs nommés par les assemblées respectives et trois personnalités qualifiées. Les modalités de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décrets en Conseil d'État. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Vous avez bien compris, monsieur le président, que mes cinq amendements se déclinent l'un après l'autre. C'est d'ailleurs pourquoi je me suis exprimé un peu longuement sur le premier. J'ai en quelque sorte proposé des « amendements de repli » : si le premier est adopté, le deuxième en découle, et ainsi de suite.

Seul, le dernier, qui prévoit des modalités devant être inscrites dans la loi de finances, pourrait faire l'objet d'un examen spécifique.

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

L'amendement n° 131 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 291 est présenté par MM. Raoul, Repentin, Courteau et Lagauche, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit le premier alinéa du texte proposé par le 4^o du I de cet article pour l'article L. 313-11 du code de la construction et de l'habitation :

« L'agence est administrée par un conseil d'administration composée de cinq représentants de l'État, de trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement et d'un représentant des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement et ayant adopté un programme local de l'habitat. »

L'amendement n° 131 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 291.

M. Daniel Raoul. Je pourrais presque reprendre l'argumentation développée par notre collègue à propos de l'agence. Les missions de l'agence, telles que définies par le texte, incombent effectivement au ministère.

Cela dit, si vous tenez à l'existence d'une véritable agence, nous vous proposons de modifier la composition de son conseil d'administration. Il s'agirait plus précisément d'y ajouter un représentant des EPCI compétents en matière de logement et disposant d'un PLH.

En matière de logement, les collectivités territoriales se trouvent effectivement en première ligne. Il serait donc légitime qu'elles comptent un représentant au conseil d'administration de l'ANPEEC.

La représentation que nous proposons est modeste. Notre amendement n'impose la présence que d'un seul représentant des collectivités au côté des cinq représentants de l'État et des trois personnalités qualifiées. Il pourrait d'ailleurs figurer au nombre de ces trois dernières ; je ne suis pas fermé à cette possibilité.

L'un des problèmes du 1 % est qu'il est mal connu des EPCI, de même que le fonctionnement de ce dispositif et la ventilation de ces crédits. La représentation des EPCI au sein de cette agence serait donc tout à fait digne d'intérêt, d'autant que celle-ci aura pour mission la ventilation mais aussi l'évaluation des fonds du 1 %. Voilà qui offrirait un gage de l'amélioration des partenariats locaux et de l'efficacité du dispositif.

Par ailleurs, une meilleure connaissance mutuelle pourrait ouvrir la voie à une réforme plus ambitieuse du 1 %, consistant en particulier en une territorialisation du dispositif de la PEEC. L'idée a été évoquée à plusieurs reprises au cours des deux derniers jours, sur tous les bancs de notre hémicycle. Il s'agit d'examiner la ventilation des fonds collectés et de savoir comment ils sont redistribués au niveau des territoires.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Dans l'amendement n° 180, Mme Terrade propose de supprimer une disposition qui tend à exclure les partenaires sociaux du conseil d'administration de l'ANPEEC.

Dans le prolongement de ce que j'indiquais, il est parfaitement normal que les représentants des organisations qui gèrent les fonds du 1 % ne soient pas membres du conseil d'administration de la structure qui est chargée de contrôler la régularité des opérations liées au 1 %. Il n'est jamais très sain d'être à la fois juge et partie ou de se contrôler soi-même. Par conséquent, il revient à l'État d'être le pilote de l'ANPEEC afin de veiller à la bonne organisation de ces opérations et de s'assurer du respect de la légalité.

Cette disposition parachève par ailleurs la réorganisation du système du 1 % logement. Naturellement, nous ne pouvons en accepter la suppression.

La commission émet donc un avis défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 468 rectifié *bis*, je rappelle que le système de l'ANPEEC n'est pas nouveau. M. Revet le sait bien, puisque nous en avons déjà discuté en commission. Cette agence existe depuis 1987. Je crois pouvoir dire que ce système a donné complète satisfaction, du moins jusqu'à présent. Dans ces conditions, la réforme proposée par le projet de loi, qui tend à bien distinguer les fonctions de contrôle et les fonctions de gestion en sortant notamment les partenaires sociaux du conseil d'administration de l'agence, est de nature à améliorer très sensiblement ce système de contrôle.

Par ailleurs, ce n'est pas du tout, même en l'état actuel, le conseil d'administration qui vote son propre budget. C'est un arrêté ministériel pris sur proposition du conseil d'administration qui fixe le montant du prélèvement. Nous proposons d'ailleurs de supprimer l'avis du conseil d'administration. Nous suivons donc tout à fait la voie que vous préconisez.

M. Charles Revet. C'est le deuxième alinéa de l'article L. 313-12.

M. Dominique Braye, rapporteur. Nous ne devrions même pas avoir à discuter de cet amendement, puisque votre amendement sur lequel se fondait votre dispositif a été écarté par la commission des finances, qui a jugé qu'il tombait sous le coup de l'article 40 de la Constitution. Par conséquent, l'ensemble du système que vous proposez n'a plus lieu d'être.

Alors que l'ANPEEC est actuellement financée par les collecteurs eux-mêmes, vous nous proposez de la faire financer par l'État. Vos propositions se traduiraient donc par une augmentation des dépenses de l'État. Elles ne me paraissent guère opportunes à un moment où nous efforçons d'assurer une meilleure maîtrise des finances publiques. Je vous demanderai donc de bien vouloir retirer votre amendement.

J'exprime le même avis pour l'amendement n° 470 rectifié *bis*.

En ce qui concerne l'amendement n° 291, présenté par mon collègue Daniel Raoul, je m'explique mal pourquoi il faudrait prévoir une représentation spécifique des EPCI au sein du conseil d'administration de l'ANPEEC. Si les EPCI y sont représentés, pourquoi ne pas intégrer dès lors toutes les collectivités qui, comme le conseil régional, s'occupent du logement ? Pourquoi préférer les EPCI aux autres ? Pourtant vous savez à quel point je les défends. Je ne suis d'ailleurs pas sûr que ce soit à ce niveau que ces collectivités gagneraient à être mieux représentées.

N'oublions pas non plus la nature de la PEEC, qui est avant tout une contribution versée par les employeurs pour le logement de leurs salariés.

Enfin, la rédaction de cet amendement pose problème puisque, si l'Assemblée des communautés de France représente toutes les intercommunalités françaises quelles que soient leurs compétences, il n'existe pas, à ma connaissance, de représentation spécifique des EPCI compétents en matière de logement et dotés d'un PLH.

C'est pourquoi je vous demande bien vouloir retirer votre amendement, faute de quoi je serai contraint de donner un avis défavorable.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'amendement n° 180, présenté par Mme Terrade, si elle le maintient.

S'agissant de l'amendement n° 468 rectifié *bis*, monsieur Revet, l'idée selon laquelle il faut supprimer le conseil d'administration de l'ANPEEC dans un souci de cohérence avec votre proposition de transformer cette agence en mission interministérielle me semble assez surprenante.

À propos de l'amendement n° 470 rectifié *bis*, je voudrais vous confirmer que l'ANPEEC ne vote pas son budget.

Par ailleurs, nous souhaitons conserver le savoir-faire des personnels de l'ANPEEC, personnels de droit privé très compétents.

Je vous demande donc de retirer vos amendements. Si vous ne le faites pas, je serai obligée d'émettre un avis défavorable. Cela me chagrinerait profondément, monsieur Revet.

Monsieur Raoul, les collectivités sont des acteurs très importants de la politique du logement, mais je ne suis pas certaine que, s'agissant de la gouvernance d'un établissement public chargé du contrôle des collecteurs financiers, la présence d'un représentant des intercommunalités apporte une réelle plus-value. Par ailleurs, les arguments qu'a avancés le rapporteur sont également très convaincants.

Aussi, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement n° 291, à défaut de quoi j'émettrai un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 180.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Monsieur Revet, les amendements n°s 468 rectifié *bis* et 470 rectifié *bis* sont-ils maintenus ?

M. Charles Revet. Non, je les retire, monsieur le président.

M. le président. Les amendements n°s 468 rectifié *bis* et 470 rectifié *bis* sont retirés.

Monsieur Raoul, l'amendement n° 291 est-il maintenu ?

M. Daniel Raoul. Je suis navré, monsieur le président, mais ma force d'inertie me pousse à le maintenir.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Fourcade. Madame la ministre, monsieur le rapporteur, je ne suis pas convaincu par vos arguments sur la présence d'un représentant des intercommunalités ayant adopté un PLH.

Lorsque j'étais président d'une intercommunalité ayant adopté un PLH, j'ai eu de grandes difficultés avec ceux qui, à l'époque, représentaient le 1 %. C'est pourquoi, me semblait-il, il ne serait pas mauvais que, dans le conseil d'administration, parmi les trois personnalités qui s'ajoutent aux cinq représentants de l'État – je ne demande pas une représentation spécifique ! – figure un homme de terrain ayant lui-même éprouvé les problèmes que suscite la création de l'ensemble de ces dispositifs, notamment dans le cadre de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'ANRU.

Si, madame la ministre, vous pouviez nous donner l'assurance que tel sera bien le cas et que parmi ces trois personnalités siègera au moins un représentant de l'ensemble des élus qui ont l'expérience des PLH, c'est-à-dire qui ont passé des années, avec leurs services et avec tous les acteurs concernés, à préparer leur plan local de l'habitat, cela me permettrait de ne pas voter l'amendement de M. Raoul. *(Sourires.)*

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Peut-être, monsieur Fourcade, n'avons-nous effectivement pas été assez précis.

Je suis aussi président d'une intercommunalité où les plans locaux de l'habitat existent depuis longtemps et, qui plus est, qui est en train de réviser son PLH pour qu'il soit adopté à la fin de l'année. Je suis donc tout à fait conscient des problèmes que peuvent rencontrer les communes ou les EPCI dans leurs rapports avec les collecteurs du 1 %. Dans mon intercommunalité, cela se passe très bien parce que nous avons mis en place une commission de médiation qui regroupe tous les acteurs du logement et crée un lien qui leur permet de se retrouver. Je sais néanmoins que, dans certaines autres intercommunalités, le fonctionnement est beaucoup moins satisfaisant.

J'attire cependant votre attention, mon cher collègue, sur le fait que, contrairement à l'UESL, qui est amenée à travailler, notamment, avec les collecteurs du 1 %, l'ANPEEC est une agence qui contrôle l'argent du 1 %. Vous qui êtes un éminent connaisseur des finances savez bien que le contrôle de l'utilisation des fonds du 1 % n'a rien à voir avec le fonctionnement de celui-ci.

Il est bien évident que, étant membre d'une intercommunalité, je souhaite moi aussi que les EPCI, voire, plus généralement, les collectivités, soient représentés dans tous les conseils d'administration par des praticiens qui puissent faire état des problèmes rencontrés sur le terrain et apporter le bon sens de leur expérience. En l'occurrence, leur présence serait utile au conseil d'administration de l'UESL, mais pas à celui de l'ANPEEC.

Telle est, mon cher collègue, la précision complémentaire que je voulais vous apporter.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je souscris à la démonstration de M. le rapporteur.

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

M. Daniel Raoul. Il me semble que M. Fourcade avait sollicité un engagement de Mme la ministre sur ce point, et je dois dire que je rejoins la position de mon collègue. J'avais moi-même indiqué, indépendamment de la rédaction de mon amendement, que c'était là une ouverture possible.

Mme Christine Boutin, ministre. Oui, monsieur Raoul, je vous rassure, ainsi que M. Fourcade : je prends cet engagement.

M. Daniel Raoul. Dans ces conditions, madame la ministre, et pour vous être agréable, je retire mon amendement.

Mme Christine Boutin, ministre. C'est gentil, monsieur le sénateur ! *(Sourires.)*

M. le président. L'amendement n° 291 est retiré.

Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 469 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier et MM. Bizet et Juillard, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 5° du I de cet article :
5° L'article L. 313-12 est abrogé ;

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. L'amendement est défendu, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 20 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 5° du I de cet article :
5° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-12. – L'agence est financée, pour son fonctionnement, par un prélèvement opéré chaque année sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction visées à l'article L. 313-3.

« Le montant de ce prélèvement est déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement de précision a pour objet d'indiquer que l'ANPEEC est financée par un prélèvement non pas sur les sommes versées au titre de la PEEC, mais sur ses ressources.

Par ailleurs, la fixation de ces ressources est renvoyée à un arrêté ministériel.

M. le président. Le sous-amendement n° 630 rectifié, présenté par MM. Revet, Juilhard et Bizet et Mme Rozier, est ainsi libellé :

À la fin du second alinéa du texte proposé par l'amendement n° 20 rectifié pour l'article L. 313-12 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget

par les mots :

dans le cadre de la loi de finances votée par le Parlement

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Avec ce sous-amendement, nous abordons un autre aspect du problème.

Il me semble normal, s'agissant de financements importants pour des opérations qui concernent l'ensemble du pays, que le Parlement soit informé de l'utilisation des crédits. Ce n'est pas que je nourrisse des craintes ou des intentions de polémique quant à cette dernière ; simplement, cela me paraît être un principe de base dans une société démocratique.

M. le président. L'amendement n° 471 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier et MM. Bizet et Juilhard, est ainsi libellé :

À la fin du second alinéa du texte proposé par le 5° du I de cet article pour l'article L. 313-12 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

arrêté conjoint des ministres intéressés

par les mots :

la loi de finances

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Cet amendement relève de la même problématique que le sous-amendement que je viens de présenter, il est donc défendu. J'irai même jusqu'à le retirer, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 471 rectifié *bis* est retiré.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. M. Revet le sait bien, il est totalement impératif de conserver dans le texte une disposition prévoyant les conditions dans lesquelles est financée l'ANPEEC. Je demande donc le retrait de l'amendement n° 469 rectifié *bis*, sans quoi je serai contraint d'émettre un avis défavorable.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 630 rectifié, je rappelle que les ressources de l'ANPEEC proviennent non pas de crédits budgétaires, mais d'une ponction sur les fonds de la PEEC. Celle-ci n'étant pas une ressource budgétaire, prévoir que le budget de l'Agence est déterminé dans la loi de finances n'aurait aucun sens.

Le Parlement peut certes se saisir de tous les sujets, il est composé de personnes très compétentes qui peuvent avoir leur avis sur tout. Il me semble néanmoins qu'il y a des règles à respecter. Aussi, je demande le retrait de ce sous-amendement, à défaut de quoi j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je comprends bien la logique de M. Revet, mais elle n'est pas adaptée.

L'amendement n° 469 rectifié *bis* vise à supprimer le financement du fonctionnement de l'ANPEEC. Or, comme vient de l'expliquer M. Braye, le Parlement n'a pas vraiment à se pencher sur la question puisqu'il s'agit non pas de ressources budgétaires, mais de ressources provenant directement des fonds de l'ANPEEC.

Quant au sous-amendement n° 630 rectifié, il répond à la même motivation.

Je vous demande donc, monsieur le sénateur, de bien vouloir retirer cet amendement et ce sous-amendement ; sinon, je serais désolée d'émettre un avis défavorable.

Enfin, l'amendement rédactionnel n° 20 rectifié proposé par M. Braye au nom de la commission des affaires économiques recueille un avis favorable.

M. le président. Monsieur Revet, l'amendement n° 469 rectifié *bis* et le sous-amendement n° 630 rectifié sont-ils maintenus ?

M. Charles Revet. J'ai indiqué dans ma présentation globale, au début, quelle était la logique de ma démarche. Le conseil d'administration devait être supprimé et remplacé par une mission ; je proposais donc de supprimer également le financement prévu pour le fonctionnement du conseil d'administration. Celui-ci étant finalement maintenu, mon amendement n° 469 rectifié *bis* n'a plus objet : le conseil d'administration doit évidemment être financé.

Pour ce qui est maintenant du sous-amendement n° 630 rectifié, j'ai bien compris que les fonds concernés proviennent du 1 %, et l'évolution de leur utilisation a fait hier l'objet de longues discussions ici même, au Parlement. Il me paraîtrait normal que, d'une manière ou de l'autre, le Parlement puisse en avoir connaissance.

Comprenez bien que, je le répète, il n'y a aucune suspicion de ma part et que c'est une question de principe : dans une société démocratique, le Parlement doit pouvoir avoir connaissance de ce qui est décidé.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Pour vous convaincre de retirer ce sous-amendement, monsieur Revet, j'indique que vous aurez bien sûr connaissance des décisions prises, puisque l'accord vous sera présenté.

M. Charles Revet. C'est parfait et, dans ces conditions, je retire mes deux sous-amendements.

M. le président. Les sous-amendements n°s 469 rectifié *bis* et 630 rectifié sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n° 20 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 181, 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 les 6° à 16° du I de cet article.

La parole est à Mme Odette Terrade.

Mme Odette Terrade. Le présent amendement concerne l'ensemble des mesures relatives à la gouvernance du 1 %.

Dans le prolongement des derniers amendements que nous avons défendus, nous nous opposons au détournement du mode de gestion du 1 %. Nous proposons donc la suppression des dispositions juridiques entérinant la prise de contrôle du 1 % par l'État ; au contraire, nous soutenons par exemple la politique de convention qui présidait aux relations entre l'État et l'UESL et qui, dans le projet de loi, est remplacée par des mesures réglementaires.

Encore une fois, au-delà même du seul article 3, le projet de loi multiplie les renvois à des décisions réglementaires qui, eussent-elles l'*imprimatur* du Conseil d'État, sont plus discutables. Il substitue à une politique de collaboration et de participation des partenaires sociaux une centralisation-débudgétisation que nous réprouvons : ainsi, la référence aux conventions est remplacée par « la mise en œuvre des politiques nationales d'emplois des ressources issues de la PEEC ».

Le projet de loi prévoit également la présence au sein du conseil d'administration de l'UESL de trois commissaires du Gouvernement, au lieu de deux précédemment, qui, pour les décisions ayant des conséquences sur l'équilibre financier et sur le budget du 1 % et de l'UESL, auront un droit de veto ; et l'amendement de la commission visant à la mise en place d'un veto unique pour les trois commissaires ne règle pas le problème de la finalité d'un tel dispositif. Le fonctionnement du conseil d'administration de l'UESL ne nécessitait pas une telle réforme.

Je rappelle pour mémoire que l'UESL a été créée en décembre 1996 afin de représenter les intérêts communs des collecteurs. Il est donc normal que son conseil d'administration ait été constitué de façon paritaire d'un tiers d'associés des collecteurs, d'un tiers de syndicalistes et d'un tiers de représentants du patronat, CGPME et MEDEF, avec en outre deux commissaires du Gouvernement, qui n'avaient cependant pas de droit de veto.

Quand on pense que pas plus tard qu'avant-hier a été votée la création d'une structure destinée au refinancement des banques, dans la limite de 360 milliards d'euros – deux cents fois la collecte annuelle du 1 % logement ! –, dont le capital sera détenu majoritairement par les banques, sans que nous connaissions ni ses statuts ni la composition de ses organes dirigeants, ces dispositions laissent rêveur !

Il en va de la Foncière logement comme de l'UESL : elle est complètement placée sous la tutelle de l'État. Alors qu'elles étaient des centres d'impulsion et de décision, ces différentes structures sont mises au service de l'État et de ses petites contraintes de débudgétisation.

Pour toutes ces raisons, nous réaffirmons à travers cet amendement notre opposition à de telles mutations.

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

M. Dominique Braye. Madame Terrade, l'adoption de l'amendement n° 181, vous le savez bien, reviendrait à la quasi-suppression de l'article 3, notamment du renforcement des pouvoirs des commissaires du Gouvernement auprès de l'UESL.

Si vous le permettez, ma chère collègue, je ne reviendrai pas une fois de plus sur les raisons qui conduisent la commission à soutenir la réforme proposée par le Gouvernement et à émettre un avis défavorable sur votre amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Madame Terrade, votre amendement tend effectivement à supprimer la réforme de la gouvernance de l'UESL et des autres organismes du 1 % logement. Je rappelle qu'un accord est intervenu entre l'État et les différents partenaires sociaux. Aussi, j'émet un avis défavorable.

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

Mme Odette Terrade. Notre amendement, qui balaie l'ensemble des dispositions de cohérence et de coordination du I de l'article 3, est évidemment conçu sur la base de notre opposition de principe à la réforme de l'utilisation et de la gestion de la collecte de la participation des entreprises à l'effort de construction.

Pour autant, s'il convenait de motiver un peu plus notre opposition de principe, une lecture plus précise encore de chacune des dispositions définies dans cette partie de l'article fournirait aisément des arguments supplémentaires.

Un éclairage particulier doit être porté, à notre sens, sur la question du devenir de la part prioritaire de participation des entreprises.

Ce que nous pensons, c'est que la disparition et la fusion de cette part prioritaire conduiront de manière encore plus rapide et immanquable à la budgétisation intégrale des ressources concernées et à l'effacement des utilisations que l'on pouvait faire de cette part prioritaire jusqu'à aujourd'hui.

Je constate que cette utilisation du 1 % aux fins de l'intervention sociale offrira probablement l'opportunité de réduire peu à peu et sans difficultés les engagements budgétaires encore existant sur ces questions.

Il est probable que cela conduira notamment à mettre en question les financements destinés, par exemple, au relogement des familles de travailleurs immigrés, à l'amélioration du réseau des foyers d'hébergement des salariés immigrés et d'autres mesures.

Au moment d'ailleurs où le même projet de loi comporte la mise sous tutelle d'une grande part de l'action de l'ex-FAS – fonds d'action sociale pour les travailleurs immigrés et leurs familles – par le ministère de l'immigration de M. Brice Hortefeux, permettez-moi de douter des bonnes intentions du Gouvernement.

Cela commence d'ailleurs dès le projet de loi de finances pour 2009, parce que cette débudgétisation, qui ne se comprend pas quelques mois après l'annonce à grand fracas du plan pour les banlieues, est la traduction concrète de cette opération avec le produit de la participation des entreprises à l'effort de construction.

Ces 600 millions d'euros évanouis dans la nature ne sont que les premiers effets du siphonnage du 1 % logement qui va continuer dans les années à venir.

Sur la durée, nous ne sommes pas persuadés que ce choix, consistant à rationner les dépenses d'aujourd'hui laissant béantes les plaies ouvertes qui demain exigeront de nous des dépenses encore plus urgentes et encore plus importantes, soit judicieux. C'est pourquoi nous persistons dans notre opposition.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 181.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 21 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Remplacer le 6° du I de cet article par dix-neuf alinéas ainsi rédigés :

6° Les articles L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15 et L. 313-16 sont ainsi rédigés :

« Art. L. 313-13. – I. – En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'agence met l'organisme contrôlé en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

« Les manquements mentionnés au premier alinéa incluent les cas où un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 7° de l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux recommandations de l'union.

« II. – En cas de carence d'un organisme contrôlé à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement :

« a) de prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé. Cette sanction, qui ne peut excéder deux millions d'euros, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence ;

« b) d'interdire, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes de l'organisme, des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ;

« c) de prononcer les sanctions suivantes, en fonction de la nature de l'organisme :

« – s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé, le retrait de l'agrément ;

« – s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la suspension du conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le ministre chargé du logement peut charger l'agence de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent ;

« – s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, de proposer au ministre de tutelle de cet organisme de suspendre les organes de direction ou d'en déclarer les membres démissionnaires d'office ;

« – s'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans.

« La sanction est prononcée après avoir mis l'organisme contrôlé en mesure de présenter ses observations. Dans les cas de manquements mentionnés au second alinéa du I, la sanction est prononcée après avis de l'union.

« III. – En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, prononcer ou proposer les sanctions mentionnées aux deuxième à quatrième alinéas du c) du II.

« Art. L. 313-14. – En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'agence, à sa dissolution et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.

« Art. L. 313-15. – En cas de dissolution judiciaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature.

« En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.

« En cas de liquidation administrative d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.

« Art. L. 313-16. – En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction à un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 qu'il désigne. Il nomme à cet effet, auprès de l'organisme concerné, un administrateur chargé de procéder au transfert. » ;

6° bis Les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2 et L. 313-16-4 sont abrogés.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit tout simplement de réorganiser et de clarifier les dispositions relatives aux pouvoirs de sanctions dont dispose l'ANPEEC à l'issue des contrôles sur les organismes collecteurs qu'elle a été amenée à opérer au titre de ses activités.

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

Mme Christine Boutin, ministre. C'est un amendement rédactionnel auquel le Gouvernement est favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 22, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Remplacer le 7° du I de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

7° Dans la première phrase de l'article L. 313-16-3, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des

employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « l'agence » ;

7° *bis* Dans l'article L. 313-17, les mots : « aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales » sont remplacés par les mots : « au livre II du code de commerce » ;

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'actualiser une référence juridique.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 23, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 8° du I de cet article :

8° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-19. – L'Union d'économie sociale du logement :

« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;

« 2° Assure la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions définies à l'article L. 313-3 par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;

« 3° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en œuvre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des droits de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;

« 4° Veille à :

« – la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et de rénovation urbaine qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré,

« – permettre le regroupement des actions de ces mêmes sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale,

« – donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital,

« – assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;

« 5° Assure :

« – la coopération entre associés ;

« – la coordination des tâches de collecte ;

« – l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;

« – l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;

« 6° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 2° à 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;

« 7° Donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

« – constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 6° ;

« – convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

« – prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;

« 8° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.

« Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.

« Les statuts de l'union sont approuvés par décret. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Malgré sa longueur, l'amendement tend uniquement à apporter des améliorations rédactionnelles au dispositif du code de la construction et de l'habitation définissant les missions de l'UESL.

M. le président. Cet amendement est assorti de trois sous-amendements.

Les deux premiers sont identiques.

Le sous-amendement n° 257 rectifié est présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Le sous-amendement n° 299 rectifié est présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux sous-amendements sont ainsi libellés :

Après le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 23 pour l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« 1° *bis* Gère les fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ;

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis, pour présenter le sous-amendement n° 257 rectifié.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. Ce sous-amendement vise à préciser que l'UESL gère un certain nombre de fonds qui sont trois aujourd'hui.

M. le président. La parole est à Mme Odette Herviaux pour présenter le sous-amendement n° 299 rectifié.

Mme Odette Herviaux. Le 4° de l'article L. 313-19 ne prévoit pas, à notre avis, l'ensemble des fonds qui existaient dans l'ancien dispositif et ce sous-amendement vise à y remédier.

Nous ne souhaitons pas qu'à travers le projet de loi dont nous débattons certains fonds d'intervention disparaissent et avec eux les financements qui sont souvent très utiles sur le terrain.

M. le président. Le sous-amendement n° 634, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n° 23 pour l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation :

« L'Union d'économie sociale du logement est administrée par un conseil de surveillance et un directeur. Ses statuts sont approuvés par décret. »

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Ce sous-amendement vise à distinguer au sein de l'UESL les fonctions d'orientation politique qui sont confiées à un conseil de surveillance paritaire et les fonctions de gestion qui sont assurées par le directeur.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. La précision introduite dans les sous-amendements n°s 257 rectifié et 299 rectifié m'apparaît tout à fait utile. La commission émet donc un avis favorable.

Quant au sous-amendement n° 634, il s'agit de la première proposition tendant à transformer l'UESL en société régie par un conseil de surveillance et un directeur. J'avais bien compris, madame la ministre, que cette évolution de l'organisation de l'UESL était demandée avec une insistance particulière par les partenaires sociaux...

Mme Christine Boutin, ministre. Absolument !

M. Dominique Braye, rapporteur. ... qui estiment que cette structuration autour d'un conseil de surveillance et d'un directeur serait de nature à améliorer la gouvernance du 1 % logement.

La commission des affaires économiques n'a aucune opposition de principe à une telle évolution des statuts de l'UESL.

Cependant, sur le plan formel, deux amendements sont en concurrence directe pour procéder à cette réforme, l'un émanant du Gouvernement, l'autre de la commission des finances. Toutefois, les différentes propositions de la commission des finances permettent, me semble-t-il – je vous écouterai, madame la ministre – de procéder aux adaptations textuelles nécessaires dans les différents amendements de la commission et d'opérer des regroupements.

La commission émet un avis favorable sur le sous-amendement n° 634.

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

Mme Christine Boutin, ministre. L'amendement n° 23 est un amendement rédactionnel, auquel le Gouvernement est favorable.

En ce qui concerne les sous-amendements n°s 257 rectifié et 299 rectifié ainsi que le sous-amendement n° 634, le Gouvernement émet également un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix les sous-amendements identiques n°s 257 rectifié et 299 rectifié.

(Les sous-amendements sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 634.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 23, modifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 24, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le 9° du I de cet article :

9° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-20. – I. – L'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.

« II. – Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'union des politiques nationales et locales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« III. – Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au c de l'article L. 313-3.

« IV. – Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3.

« Il peut également verser des garanties de loyers et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionnées au f de l'article L. 313 3.

« V. – L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds.

« Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'union fixe le montant des contributions sous la forme :

« – de versements ;

« – de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'union est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.

« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union.

« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :

« – les opérations de chacun des fonds ;

« – au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 ;

« – au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du IV du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du même IV d'autre part.

« VI. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'interventions sociales et du fonds de garantie universelle des risques locatifs. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit de réorganiser dans différents paragraphes les dispositions de l'article L. 313-20 consacrées aux différents fonds gérés par l'UESL : le fonds d'intervention, le fonds d'interventions sociales et le fonds de garantie universelle des risques locatifs.

M. le président. Cet amendement est assorti de trois sous-amendements.

Le sous-amendement n° 625 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Compléter le premier alinéa du IV du texte proposé par l'amendement n° 24 pour l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Ce versement ne constitue pas une activité de réassurance au sens de l'article L. 310-1-1 du code des assurances.

II. – En conséquence, au début du deuxième alinéa du même IV, remplacer le mot :

II

par les mots :

Le fonds de garantie universelle des risques locatifs

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Ce sous-amendement vise à lever toute ambiguïté juridique en précisant que l'activité du fonds de garantie universelle des risques locatifs, auquel nous sommes tous, me semble-t-il, très attachés, n'est pas une activité de réassurance.

M. le président. Le sous-amendement n° 297 rectifié, présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le IV du texte proposé par l'amendement n° 24 pour l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce fonds peut également verser des garanties de loyers et charges aux associations agréées qui assurent des activités d'intermédiation ou de gestion locative.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Au fil de l'examen des différents articles de ce projet de loi, chacun peut mesurer à quel point il marque des reculs face aux exigences que nous partageons tous en matière de logement.

Au détour de la réécriture, vous supprimez une disposition ayant pour conséquence de risquer la remise en cause du financement du Loca-Pass, dont chacun reconnaît pourtant l'intérêt.

Ce sous-amendement vise donc à assurer le maintien du Loca-Pass dans les emplois que peut financer la PEEC. Je rappellerai qu'en 2007 près de 727 900 aides Loca-Pass avaient été distribuées à 493 000 ménages.

La part des ménages aidés était alors en hausse de 15 % par rapport à l'année antérieure. Cette aide est accordée sans discrimination sociale et elle vient opportunément remplacer la caution solidaire qui fait défaut aux jeunes ménages les plus modestes, lesquels n'ont pas forcément un cadre familial leur permettant d'avoir une caution.

L'avance et le cautionnement Loca-Pass sont également essentiels pour les bailleurs sociaux. C'est un outil simple et efficace qui profite aussi bien aux locataires qu'aux bailleurs et qui permet de limiter les défauts de paiement et les loyers impayés. Il ne faut donc pas le sacrifier sur l'autel d'une garantie des risques locatifs, la GRL, dont vous ne savez même plus vous-même si elle pourra devenir un jour universelle !

En ces temps où se superposent la crise économique et la crise du logement, le Loca-Pass facilite l'insertion sociale et contribue à protéger les bailleurs en cas de défaut de paiement.

En adoptant ce sous-amendement, nous préserverons donc à long terme ce filet de sécurité efficace pour les plus démunis de nos concitoyens.

M. le président. Le sous-amendement n° 635, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Dans la seconde phrase du deuxième alinéa du V du texte proposé par l'amendement n° 24 pour l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

conseil d'administration

par les mots :

conseil de surveillance

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un sous-amendement de coordination.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. S'agissant du sous-amendement n° 625 rectifié, madame la ministre, ces précisions essentiellement techniques nous sont apparues totalement opportunes. La commission émet donc un avis favorable.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 297 rectifié, la commission souhaite connaître l'avis du Gouvernement avant de se prononcer.

Quant au sous-amendement n° 635, il s'agit d'un sous-amendement de coordination sur la transformation de l'UESL en société régie par un conseil de surveillance et un directoire, la commission émet donc un avis favorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. L'amendement n° 24 est un amendement rédactionnel, auquel le Gouvernement est favorable.

Le sous-amendement n° 297 rectifié concerne la garantie du risque locatif, à laquelle nous sommes tous très attachés, mais elle ne couvre pas actuellement les associations qui sous-louent à des personnes défavorisées.

Votre sous-amendement vise à assurer ce financement. Jusqu'à présent, les partenaires sociaux ont refusé d'apporter ce type de garantie qui poserait, par ailleurs, des difficultés d'ordre technique et juridique.

Je ne conteste en aucune manière l'intérêt de l'intermédiation locative puisque ce projet de loi prévoit même de l'autoriser pour les HLM, ce qui n'était pas possible jusqu'à présent. Je suis absolument convaincue de la nécessité de l'intermédiation locative. C'est un dispositif très performant pour donner un rôle social au parc locatif privé, mais la garantie universelle des risques locatifs ne me semble pas adaptée à ce type de situation.

Il n'existe pas sur ce marché d'assurance privée dont une contribution du 1 % logement pourrait assouplir les critères de sélectivité, ce qui est le principe de la GRL pour les particuliers.

Par ailleurs, les pratiques de chaque association sont si différenciées qu'il serait difficile d'apporter une garantie générale. Je souligne d'ailleurs que le projet de loi ne s'oppose pas à une garantie. L'intervention, sous forme de garantie, est prévue au dernier alinéa de l'article L. 313-3 et il s'agirait de prévoir au c) du même article « des interventions à caractère très social dans le domaine du logement ».

Je vous demande de retirer votre sous-amendement contre mon engagement de travailler avec tous les partenaires pour trouver le moyen d'assurer aux organismes d'intermédiation locative le meilleur moyen de fonctionner.

À défaut, je serais obligée d'émettre un avis défavorable, ce qui m'ennuierait profondément tant nous avons la même préoccupation, monsieur Repentin.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 635, le Gouvernement émet un avis favorable sous réserve du vote de l'amendement n° 637 rectifié.

M. le président. Quel est maintenant l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 297 rectifié ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission souhaite que M. Repentin, à la suite des explications de Mme la ministre, puisse retirer son sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 625 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Monsieur Repentin, le sous-amendement n° 297 rectifié est-il maintenu ?

M. Thierry Repentin. Le Gouvernement est d'accord avec nos objectifs, il l'a montré à plusieurs reprises dans ce débat, mais il partage rarement les moyens de les mettre en place.

Ce sous-amendement vise à faire en sorte que les partenaires incontournables et très précieux que sont les associations qui œuvrent à destination des familles les plus démunies et rencontrant le plus de difficultés puissent, à l'instar des propriétaires privés, bénéficier d'une garantie assurantielle, puisque ce sont elles qui contractent le bail à la place de la famille.

Je ne veux pas maintenir ce sous-amendement parce que je sais qu'il serait repoussé et que son rejet équivaldrait à un acte de défiance à l'égard de ces associations, qui sont très utiles sur notre territoire et travaillent sur un créneau que les organismes de logements sociaux ne peuvent pas toujours occuper, dans la mesure où c'est d'un suivi quotidien que certaines familles ont besoin.

Voilà pourquoi je retire mon sous-amendement, monsieur le président, même si je suis dépité qu'il ne puisse recueillir un avis favorable.

M. le président. Le sous-amendement n° 297 rectifié est retiré.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Je tiens à vous remercier, monsieur Repentin, d'avoir retiré ce sous-amendement. Les moyens que nous proposons pour aboutir sont peut-être différents, mais il importe que vous et moi puissions témoigner notre reconnaissance à l'égard des associations pour tout le travail qu'elles réalisent.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 635.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 24, modifié.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 259 rectifié, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Après le 9° du I de cet article, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-21 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-21. – Le conseil de surveillance de l'Union d'économie sociale du logement comporte cinq représentants au plus désignés par les organisations d'employeurs associées et cinq représentants au plus désignés par les organisations de salariés associées. Un suppléant de chacun de ses représentants est désigné dans les mêmes conditions. Le conseil de surveillance est présidé par l'un des représentants désignés par les organisations d'employeurs associées. Ces représentants et leur suppléant ne peuvent être propriétaires d'actions de l'Union.

« Le conseil de surveillance désigne les membres du directoire, au nombre de trois. Il en nomme également le Président. » ;

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Je le retire, monsieur le président, car il va être satisfait par l'amendement n° 637 rectifié du Gouvernement.

M. le président. L'amendement n° 259 rectifié est retiré.

L'amendement n° 637 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après le 9° du I de cet article, insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-21 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-21. – Le conseil de surveillance de l'union détermine les orientations de l'activité de l'union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de

toute question intéressant la bonne marche de l'union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il arrête les recommandations mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt.

« Le conseil de surveillance comporte cinq représentants permanents au plus désignés par les organisations d'employeurs associées et cinq représentants au plus désignés par les organisations de salariés associées. Un suppléant de chacun de ses représentants est désigné dans les mêmes conditions. Le conseil de surveillance est présidé par l'un des représentants désignés par les organisations d'employeurs associées. Les représentants et leur suppléant ne peuvent être propriétaire d'action de l'union. Le conseil se réunit au moins trois fois dans l'année.

« Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance. »

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Nous proposons de modifier la gouvernance de l'UESL selon un schéma qui a fait l'objet d'un préaccord avec les partenaires sociaux la semaine dernière et correspond aux orientations retenues pour rénover le 1 % logement.

Comme un certain nombre d'entre vous l'ont demandé, notamment la commission des finances, nous proposons de dissocier la gestion de cet organisme de son contrôle par ses mandataires avec un conseil de surveillance et un directoire pour donner un gage d'efficacité.

Par ailleurs, je propose que la composition du conseil de surveillance soit resserrée autour des représentants des organisations patronales et syndicales. Je suis en effet particulièrement attachée au rôle des partenaires sociaux, qui ont fait la preuve de leur aptitude au changement en faisant évoluer le 1 % pour répondre aux enjeux de la politique du logement. Certaines attributions essentielles, telles que l'élaboration des recommandations mentionnées, la formulation d'avis sur les projets de texte ou l'autorisation de recourir à l'emprunt, doivent naturellement relever du conseil de surveillance.

Enfin, le directoire devra régulièrement rendre compte de son activité au conseil de surveillance.

M. le président. L'amendement n° 258 rectifié, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

I. – Dans les textes proposés par les 10° et 11° du I de cet article pour, respectivement, les articles L. 313-22 et L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation, remplacer trois fois les mots :

conseil d'administration

par les mots :

conseil de surveillance

II. – Après le 11°, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « conseil d'administration » sont remplacés par les mots : « conseil de surveillance » ;

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. L'amendement n° 637 rectifié du Gouvernement s'inscrit dans la ligne de la proposition de la commission des finances, qui avait reçu l'appui de la commission des affaires économiques. Celle-ci est donc favorable à l'amendement n° 637 rectifié ainsi qu'à l'amendement de coordination n° 258 rectifié.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ce dernier amendement ?

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 637 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 258 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 25, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par le 10° du I de cet article pour l'article L. 313-22 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

l'organisme mentionné à l'article L. 313-17

par les mots :

l'Union d'économie sociale du logement

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 260, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit les trois premiers alinéas du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« Un commissaire du Gouvernement représente l'État auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Il peut disposer d'un suppléant.

« Le commissaire du Gouvernement assiste aux séances du conseil de surveillance et peut se faire communiquer tous documents. Il peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.

« Il peut opposer son veto, dans le délai de quinze jours suivant la prise de décision :

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement de provocation de la commission des finances (*Souvires*), qui souhaiterait que, dans ce cas comme dans d'autres, le Gouvernement soit représenté par un seul commissaire, au lieu de voir chaque ministère désigner son

propre représentant. Dès lors, il reviendrait à ce personnage unique de s'efforcer de trouver un accord entre les ministères concernés.

Ainsi, on éviterait en outre que, lorsqu'il est prévu d'instituer un droit de veto, comme c'est le cas ici, ce droit puisse être exercé individuellement par le représentant de chaque ministère, ce qui risque de donner lieu à certaines incohérences.

Cet amendement vise donc, dans un souci d'efficacité, à inciter le Gouvernement à simplifier les choses.

M. Thierry Repentin. Très bien !

M. le président. L'amendement n° 293, présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Au début de la première phrase du 1^{er} alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

Trois

par le mot :

Deux

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. Cet amendement, qui procède du même esprit que celui de la commission des finances, vise à maintenir en l'état le nombre de commissaires du Gouvernement présents au conseil d'administration de l'UESL.

L'État souhaite désormais être représenté par trois commissaires au lieu de deux, mais je ne suis pas convaincu que cela entraîne une meilleure coordination.

Tel qu'il est actuellement composé, le conseil d'administration comprend quinze membres titulaires et autant de suppléants, répartis en trois collèges équivalents. L'État est donc représenté au sein du conseil par deux commissaires du Gouvernement, l'un désigné par le ministère chargé de l'économie et des finances, l'autre par le ministère chargé du logement. Il me semble normal que ces deux ministères soient représentés. Mais je ne vois pas l'utilité d'en ajouter un troisième, d'autant que celui-ci risquerait fort de se retrouver dans une position inconfortable par rapport aux deux autres.

M. le président. L'amendement n° 628, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

À la fin de la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

organisme mentionné à l'article L. 313-17

par les mots :

Union d'économie sociale du logement

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

I. – Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« Les commissaires du gouvernement peuvent conjointement opposer leur veto à toute délibération non compatible avec le respect de l'équilibre emplois-ressources et aux décisions non conformes à la réglementation. Ce droit de veto s'exerce dans le délai de quinze jours suivant la prise de décision »

II. – Supprimer les quatrième à dernier alinéas du même texte.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Madame la ministre, non seulement vous proposez d'augmenter le nombre de commissaires du Gouvernement – alors que, comme M. Dallier, nous souhaitons le limiter –, mais vous voulez en outre étendre leur droit de veto « aux délibérations qui ont un impact sur l'équilibre financier des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, aux délibérations non conformes à la réglementation, aux délibérations qui portent sur le budget et le compte financier de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, aux délibérations relatives aux statuts et à l'organisation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 ».

Nous pensons que champ de ce droit de veto est trop important et nous proposons de le restreindre à un examen de conformité aux droits et aux accords conventionnels et aux décrets.

Comme nous avons eu l'occasion de le rappeler à plusieurs reprises, nous souhaitons que l'UESL conserve une part d'autonomie dans sa gestion, de manière qu'elle ne se trouve pas constamment sous tutelle directe de l'État.

M. le président. L'amendement n° 26, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Comme je l'ai indiqué, le Gouvernement a souhaité reprendre un certain contrôle, qui lui avait vraisemblablement échappé ces dernières années, au sein du conseil de l'UESL.

Pour ces raisons, le projet de loi porte de deux à trois le nombre de commissaires du Gouvernement au sein de ce conseil, et cela essentiellement en raison de l'actuel découpage ministériel, avec, outre le ministère du logement et de la ville, un ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, d'une part, et un ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique, d'autre part.

De plus, le texte transforme leur faculté de demander une deuxième délibération en un pouvoir de veto, indique que chaque commissaire dispose individuellement de ce pouvoir de veto, élargit considérablement le champ des domaines sur lesquels porte ce pouvoir et prévoit qu'il s'exerce dans un délai d'un mois suivant la prise de la délibération.

Vous le savez, madame la ministre, ces dispositions nous semblent un peu excessives.

Dans ces conditions, je propose, comme M. Repentin, que le droit de veto des commissaires du Gouvernement s'exerce de manière conjointe. Il est tout à fait normal que le Gouvernement parle d'une seule voix au sein du conseil de surveillance, car celui-ci n'a pas vocation à devenir le lieu où s'expriment les divergences entre les trois ministères qui y seront représentés.

Par ailleurs, je propose de ramener à quinze jours le délai dans lequel le veto peut être exercé.

M. le président. L'amendement n° 261, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« Les commissaires du gouvernement peuvent conjointement et concomitamment opposer leur veto, dans le délai de quinze jours suivant la prise de décision :

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Cet amendement est quasiment identique à celui de la commission des affaires économiques.

En commission des finances, notre collègue Nicole Bricq a souhaité ajouter le terme « concomitamment » après le terme « conjointement ». Toutefois, cette précision ne me paraissant pas indispensable, je retire cet amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 261 est retiré.

L'amendement n° 624 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Rédiger comme suit le quatrième alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« – aux délibérations non compatibles avec le respect de l'équilibre entre les emplois et les ressources des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ; »

II. – Supprimer les deux derniers alinéas du même texte.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Cet amendement, qui complète l'amendement n° 26 de la commission, vise à modifier la rédaction du troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation relatif au pouvoir de veto des commissaires du Gouvernement, comme le propose d'ailleurs M. Repentin dans l'amendement n° 316 rectifié.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission des finances propose, dans son amendement n° 260, de ramener de trois à un le nombre de commissaires du Gouvernement siégeant au conseil de l'UESL, tandis que nos collègues socialistes, à travers leur amendement n° 293, veulent le maintenir à deux.

Compte tenu du découpage des structures du ministère des finances, dans un esprit de bonne gouvernance, la commission des affaires économiques préfère s'en tenir au nombre de trois commissaires, comme le propose le Gouvernement, tout en prévoyant des conditions complémentaires.

En conséquence, la commission demande le retrait de ces deux amendements ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 316 rectifié, l'ensemble des thèmes qui y sont abordés est traité dans deux autres amendements. En effet, la commission propose déjà de prévoir un veto conjoint des commissaires du Gouvernement, dans un délai de quinze jours et, conformément au résultat des négociations avec les partenaires sociaux, le Gouvernement souhaite lui-même restreindre les champs dans lesquels les commissaires du Gouvernement pourront exercer leur droit de veto.

Je vous demande donc, monsieur Repentin, de bien vouloir retirer votre amendement au profit de l'amendement n° 26 de la commission des affaires économiques et de l'amendement n° 624 rectifié du Gouvernement, lesquels répondent pleinement à vos préoccupations.

Enfin, j'ai cru comprendre que le Gouvernement souhaitait, à travers l'amendement n° 624 rectifié, mettre en œuvre un engagement qu'il a pris vis-à-vis des partenaires sociaux. Sur le fond, nous n'y voyons aucun inconvénient puisque le projet de loi était allé un peu trop loin dans la définition du champ des délibérations pouvant faire l'objet du veto des commissaires du Gouvernement. En conséquence, la commission émet un avis favorable sur cet amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur le rapporteur pour avis, vous avez vous-même qualifié votre amendement n° 260 d'« amendement de provocation ». Je vous en demande donc le retrait, d'autant que, comme l'a expliqué M. le rapporteur, la nécessité de ces trois commissaires se fonde essentiellement sur le découpage gouvernemental.

Les propositions contenues dans l'amendement n° 293 ne correspondent pas à la volonté du Gouvernement, qui émet par conséquent un avis défavorable.

En revanche, le Gouvernement est favorable à l'amendement rédactionnel n° 628 de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 316 rectifié est satisfait par les amendements nos 26 et 624 rectifié, respectivement présentés par la commission des affaires économiques et par le Gouvernement. Je vous demande donc, monsieur Repentin, de bien vouloir le retirer.

Enfin, le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 26.

M. le président. L'amendement n° 260 est-il maintenu, monsieur le rapporteur pour avis ?

M. Philippe Dallier, *rapporteur pour avis de la commission des finances*. Je le retire, monsieur le président, en avouant cependant que l'argument qui m'est opposé ne me paraît pas très pertinent.

Il s'agit en effet d'harmoniser le nombre de représentants de l'État avec la structure des ministères, laquelle est susceptible, nous le savons bien, d'évoluer dans le temps. Devrions-nous donc revenir systématiquement sur les textes législatifs pour les mettre à jour en fonction des découpages ministériels ?

La proposition de la commission des finances, qui ne constitue d'ailleurs pas en soi une si grande « provocation », vise plutôt à anticiper une bonne pratique, laquelle consisterait à ne désigner, d'une manière générale, dans de telles instances, qu'un seul représentant du Gouvernement, ce qui permettrait d'éviter à l'avenir ce genre de problèmes. J'espère donc qu'on ira très prochainement dans ce sens.

M. le président. L'amendement n° 260 est retiré.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur l'amendement n° 293.

M. Daniel Raoul. Je pourrais reprendre les arguments présentés par notre collègue Philippe Dallier concernant les périmètres des différents ministères, qui varient au fil du temps.

À ce propos, monsieur le président, il conviendrait, au cours des réflexions sur l'organisation du travail de notre assemblée et la réforme des commissions sénatoriales, de « caler » les futures commissions de notre assemblée non pas sur les périmètres des ministères, mais sur l'économie réelle.

M. Charles Revet. C'est vrai !

M. Daniel Raoul. Je souhaite que cette remarque, qui rejoint celle de notre collègue Philippe Dallier, soit officiellement prise en compte.

Au demeurant, je maintiens l'amendement n° 293 puisqu'il n'y a aucun intérêt à modifier le nombre de commissaires du Gouvernement. Un représentant de Bercy et un représentant du ministère du logement, c'était très bien !

Mme Christine Boutin, *ministre*. Merci ! (*Sourires.*)

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

M. Dominique Braye, *rapporteur*. Je comprends bien les arguments qui sont avancés. Nous aimerions tous qu'il n'y ait qu'un seul commissaire du Gouvernement, à charge pour lui de répercuter auprès des ministères intéressés les informations recueillies – sans en retenir aucune, bien entendu – à l'occasion de chaque réunion : ainsi le Gouvernement avancerait-il toujours d'un même pas.

Malheureusement, mes chers collègues, nous sommes obligés de constater que nous ne sommes pas encore au paradis ! (*Sourires.*) Nous vivons dans un monde terrestre et humain ! Dès lors, la présence des représentants des ministères les plus concernés me paraît au contraire relever de la bonne gouvernance : les trois personnes en question pourront confronter leurs positions. Selon le dispositif que nous proposons, l'information sera donnée « en direct » aux commissaires, qui pourront conjointement opposer leur veto. Nous favorisons ainsi les discussions entre les représentants du Gouvernement. Et je me refuse à qualifier d'avance l'ambiance de ces discussions ! (*Nouveaux sourires.*) En tout cas, elles devront déboucher sur un accord.

Le fait de ne prévoir qu'un seul commissaire du Gouvernement aurait malheureusement des répercussions à mon avis très préjudiciables en termes d'efficacité.

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

M. Thierry Repentin. Au chapitre de la rationalisation, quelle différence de traitement entre les collectivités territoriales et l'État ! D'un côté, on explique que les premières seraient trop nombreuses, on dénonce des superpositions, on clame qu'il faut simplifier tout cela, et, de l'autre côté, on présente des dispositions tendant à accroître le nombre des représentants de l'État dans différents organes !

M. Dominique Braye, *rapporteur*. Cela n'a rien à voir !

M. Thierry Repentin. Madame la ministre, il serait intéressant que, dans le cadre de la revue générale des politiques publiques, une mission soit chargée de comptabiliser le nombre d'heures passées par les commissaires du Gouvernement dans toute une série de structures. Certes, cela nous donne l'occasion de les rencontrer, lors de conseils d'administration, pendant une demi-journée, voire une journée. On ne les entend pas, mais ils sont là, à nos côtés, nombreux ! (*Sourires.*)

M. Daniel Raoul. Les « dodus dormants » ! (*Nouveaux sourires.*)

M. Thierry Repentin. Non, monsieur Raoul, je n'irai pas jusqu'à employer de tels termes ! (*Nouveaux sourires.*)

Qu'on songe, dans une période où le budget de l'État est difficile à boucler, au nombre d'heures de travail qu'une moindre présence pourrait faire économiser !

On nous explique que la présence de ces trois commissaires du Gouvernement est nécessaire parce trois ministères seraient concernés : l'économie, le logement et le budget. Je pensais que le ministère du budget travaillait au quotidien en liaison étroite et directe avec le ministère de l'économie... Ne peut-on imaginer des instances de régulation internes au sein des ministères, plutôt que d'envoyer plusieurs commissaires du Gouvernement à de multiples réunions ?

Deux commissaires, comme aujourd'hui, cela me paraît suffisant !

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Fourcade. Madame la ministre, nous sommes en train de traiter du contrôle de l'Union d'économie sociale du logement, qui gère trois fonds. Puis-je vous demander quel est le volume financier de ces trois fonds, qui seront contrôlés par trois commissaires du Gouvernement ? Cela permettrait d'établir un ratio entre le nombre de commissaires et l'importance des fonds ! (*Sourires.*)

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

Mme Christine Boutin, *ministre*. Monsieur Fourcade, c'est l'ensemble des fonds du 1 % logement qui sera contrôlé par les commissaires du Gouvernement, soit 4 milliards d'euros : excusez du peu !

Pour le reste, je dirai que, s'il ne devait y avoir qu'un commissaire, le problème serait de savoir quel ministère serait choisi ! Sachez que le ministère du logement est très vigilant quant aux décisions qui pourraient être prises dans d'autres instances.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je dirai très amicalement à notre collègue Jean-Pierre Fourcade que son ratio pourrait s'avérer problématique si on l'appliquait aux collectivités locales.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Pourtant, ce serait bien utile ! (*Sourires.*)

M. Dominique Braye, rapporteur. Car il faudrait alors en tirer les conséquences...

J'ai récemment participé à une réunion avec des sapeurs-pompiers. Il n'y avait pas moins de seize gradés, qui n'ont pas ouvert la bouche durant toute une après-midi ! Or vous savez bien, mes chers collègues, que les collectivités locales paient fort cher une telle présence !

Par conséquent, avant de proposer un ratio de ce genre, il faut avoir balayé devant sa porte !

De la même manière, je ne suis pas sûr que votre proposition d'envoyer un représentant de l'EPCI au conseil d'administration de l'ANPEEC suscite l'enthousiasme ! Celui-ci s'y ennuiera profondément, alors qu'il aura des choses beaucoup plus importantes à faire !

Et je ne parle pas des parlementaires qui doivent siéger dans différentes instances ! On ne les y voit d'ailleurs pas souvent, car il leur suffit de s'y rendre une deux fois pour mesurer le peu d'intérêt que leur présence revêt... Pour nous aussi, il faut un minimum de rentabilité par rapport au temps passé !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 293.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 628.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Monsieur Repentin, l'amendement n° 316 rectifié est-il maintenu ?

M. Thierry Repentin. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je le mets aux voix.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 624 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 27, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Remplacer le 12° du I de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

12° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « aux 1° à 4° de l'article L. 313-19 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 313-19 » ;

12° bis Dans le premier alinéa de l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'État » et les mots : « cette union » sont remplacés par les mots : « l'Union d'économie sociale du logement » ;

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27.

(*L'amendement est adopté.*)

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

L'amendement n° 310, présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 14° du I de cet article :

14° L'article L. 313-32-1 est abrogé ;

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Par cet amendement, nous défendons le principe de la préservation du versement des sommes du 1 % logement à un organisme HLM et nous souhaitons supprimer les effets d'une disposition adoptée en 2006, lorsque nous avons voté l'article 101 de la loi portant engagement national pour le logement, dite « loi ENL », lequel prévoyait que les organismes HLM reversent une partie des sommes collectées au titre du 1 % aux organismes chargés de la collecte.

En 2007, la collecte des HLM ne représentait que 5 millions d'euros sur un total de 1,5 milliard d'euros. Vous l'avouerez, c'est une goutte d'eau ! Ces sommes, cependant, peuvent être très importantes pour les organismes HLM concernés.

Madame la ministre, quel est votre objectif ? Voulez-vous supprimer la possibilité, pour les organismes, de bénéficier d'une part de la collecte ? Si tel est le cas, annoncez-nous votre intention ! Sinon, émettez un avis favorable sur cet amendement et demandez instamment à la majorité de le voter !

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

L'amendement n° 182 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° 309 est présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit le 14° du I de cet article :

14° Le premier alinéa de l'article L. 313-32-1 est ainsi rédigé :

« Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes collecteurs reçoivent une partie des sommes collectées entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le

statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de société d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements locatifs sociaux. »

La parole est à Mme Odette Terrade.

Mme Odette Terrade. Cet amendement a pour objet de remédier à une incertitude introduite par l'une des dispositions du texte.

Dans le 14° du I du présent article, il semble que le Gouvernement ait voulu acter la suppression du reversement par les organismes HLM aux collecteurs de l'UESL des deux tiers de la collecte. Cette disposition est prévue dans l'article 101 de la loi ENL du 13 juillet 2006 pour la période 2006-2009.

Il semble aussi que cette partie du projet de loi ait pour finalité la suppression des conventions entre l'État et l'UESL. Cependant, la rédaction retenue crée une redondance qui rend cette intention peu lisible.

Le présent amendement tend donc à préciser ces deux points. Nous serons ravis si Mme la ministre nous éclaire sur ce sujet.

M. le président. La parole est à M. Repentin, pour présenter l'amendement n° 309.

M. Thierry Repentin. Il semblerait effectivement que le Gouvernement ait oublié de traduire une mesure très importante pour les organismes HLM.

En effet, en 2006, le législateur avait décidé, en votant l'article 101 de la loi ENL, que les organismes HLM qui percevaient une partie des sommes du 1 % logement devaient en reverser un tiers aux organismes chargés de la collecte. Cette mesure avait été mise en place pour une période temporaire, jusqu'en 2009. Il semblerait, madame la ministre, que ce caractère temporaire ait été oublié dans votre projet de loi.

Nous vous proposons, par conséquent, de réparer cet oubli, qui aurait de fâcheuses conséquences pour les organismes de logements sociaux.

La collecte des offices HLM sur le 1 % logement représentait en 2007 une somme de 5 millions d'euros, à mettre en rapport avec les 1,6 milliard d'euros collectés globalement pour le 1 %. Vous avouerez que ce reversement ne représente qu'une goutte d'eau dans l'océan des sommes collectées par les comités interprofessionnels du logement, les CIL. Ces sommes n'en demeurent pas moins importantes pour les organismes HLM concernés.

Nous espérons donc, madame la ministre, que vous émettrez un avis favorable sur notre amendement et que la majorité le votera, permettant ainsi à ces organismes de recevoir ces 5 millions d'euros, très utiles pour eux.

M. le président. L'amendement n° 28, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 14° du I de cet article :

14° L'article L. 313-32-1 est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés... *(le reste sans changement)* » ;

b) La seconde phrase du deuxième alinéa est supprimée ;

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

M. Dominique Braye, rapporteur. L'amendement n° 28 est purement rédactionnel.

S'agissant de l'amendement n° 310, je crois devoir faire un petit rappel historique.

Lors de la discussion du projet de loi ENL, le Gouvernement avait été amené à présenter, en première lecture au Sénat, un amendement tendant à imposer le reversement au fonds d'intervention de l'UESL des deux tiers de la collecte réalisée au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par les organismes HLM et les SEM. Le produit de ce prélèvement était destiné à contribuer au financement de l'exécution des conventions conclues par l'État avec l'UESL, qui réunit les partenaires sociaux, en particulier la convention d'accompagnement du plan de cohésion sociale signée le 27 octobre 2004.

M. Borloo nous avait alors indiqué qu'une telle mesure permettrait de mieux centraliser les sommes acquittées au titre de la PEEC et de consacrer plus efficacement les fonds du 1 % logement à la satisfaction des objectifs du plan de cohésion sociale.

Plusieurs d'entre nous s'étaient alors émus du fait que cet amendement avait pour conséquence de priver les organismes d'une partie de la collecte. J'avoue qu'à l'époque, tout en comprenant la nécessité pour l'État de respecter ses engagements avec l'UESL, j'avais été sensible à ces arguments.

D'un autre côté, je comprends aussi la volonté de recentralisation qui anime le Gouvernement.

En définitive, la commission se rangera à l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 310. Elle fera de même pour les amendements n° 182 et 309.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement n'entend pas revenir sur le reversement aux collecteurs associés de l'UESL des deux tiers de la collecte réalisée par les organismes HLM et les SEM sur la période 2006-2009. Cette répartition avait été conçue dans le cadre du plan de cohésion sociale et, comme l'a fort justement rappelé M. le rapporteur, il s'agissait d'une contrepartie accordée aux entreprises qui participent au 1 %, en échange de l'augmentation du montant de leurs versements aux organismes HLM.

En conséquence, le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'amendement n° 310.

Il en va de même s'agissant des amendements n° 182 et 309.

En revanche, le Gouvernement donne un avis favorable sur l'amendement n° 28.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 310.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 182 et 309.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 29, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – À la fin de la première phrase du deuxième alinéa du texte proposé par le 15° du I de cet article pour l'article L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

l'organisme mentionné à l'article L. 313-17

par les mots :

l'Union d'économie sociale du logement

II. – À la fin du dernier alinéa du même texte, remplacer les mots :

au troisième alinéa

par les mots :

au IV

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 29.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 30, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 16° du I de cet article :

16° Après l'article L. 313-33, sont insérés deux articles L. 313-34 et L. 313-35 ainsi rédigés :

« Art. L. 313-34. – Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.

« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association, les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association.

« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 précitée, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine et, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

« L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente, sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations

financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements. »

« Art. L. 313-35. – Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement tend à insérer dans le code de la construction et de l'habitation les dispositions relatives à l'association Foncière Logement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. C'est un amendement rédactionnel qui codifie et pérennise le rôle de la Foncière Logement. En outre, il répond au souhait formulé par les partenaires sociaux et par l'État. Le Gouvernement émet donc un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 31, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans le II de cet article, remplacer les mots :

engagements pris par

par les mots :

actifs, passifs, droits et obligations de

La parole est à M. le rapporteur.

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

Je souligne au passage que, si la commission des affaires économiques a présenté de nombreux amendements, beaucoup d'entre eux sont de simples amendements de rédaction ou de précision. Cela prouve que, sur le fond, la commission approuve le projet de loi.

M. Jean-Pierre Fourcade. Et sur le nombre de commissaires du Gouvernement ? *(Sourires.)*

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 31.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 302, présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Supprimer le III de cet article.

La parole est à Mme Odette Herviaux.

Mme Odette Herviaux. Nous avons déjà dit à plusieurs reprises combien nous étions opposés à cette réorganisation de la gestion des fonds.

Cet amendement procède de la même logique que celle qui a présidé à la rédaction des amendements n° 297 et 299. Nous entendons veiller à ce que les fonds gérés par le 1 % ne se dissolvent pas. En effet, ils sont souvent très utiles sur le terrain ; je pense notamment au fonds qui permet le financement des Agences départementales pour l'information sur le logement, les ADIL, et des Unions d'économie sociale, les UES, ou encore au fonds destiné à l'outre-mer.

De même, nous exprimons notre inquiétude au sujet de l'ancien 1/9^{ème}, cette fraction des ressources de la PEEC employée pour financer le logement des personnes immigrées. Vous voulez, madame la ministre, le transformer en un fonds d'interventions sociales. Toutefois, l'article 3 de votre texte ne dit rien sur les modalités précises d'emploi de ce fonds, celles-ci étant renvoyées au décret. Permettez-nous donc d'être inquiets quant à l'utilisation de ces ressources dans l'avenir.

Enfin, jusqu'à maintenant, il était possible de distinguer les enveloppes destinées à la construction de celles consacrées aux aides à la personne. Il est important de préserver cette distinction pour permettre une meilleure évaluation de l'efficacité du dispositif.

S'agissant du fonds anciennement appelé « fonds de soutien », nous souhaitons donc conserver un fonds spécifique. Cela permettrait également de préserver le fonds destiné à financer le Loca-pass.

Vous l'aurez compris, nous souhaitons, pour la lisibilité à long terme du dispositif, qu'on s'en tienne à l'existant. Nous ne percevons aucune raison valable de tout bouleverser.

M. le président. L'amendement n° 32, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans le III de cet article, remplacer les mots :
l'organisme mentionné à l'article L. 313-17
par les mots :
l'Union d'économie sociale du logement

La parole est à M. le rapporteur.

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

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 302 ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Actuellement, le fonds de soutien de l'UESL abrite les provisions destinées à financer la sécurisation des prêts d'accès sociale à la propriété, les PAS, émis entre 1999 et 2003.

Les sinistres constatés ayant été très inférieurs aux sommes provisionnées – à tel point que ce fonds dégage chaque année des excédents –, il n'a pas été jugé opportun de maintenir un fonds spécifique pour une action qui reste très marginale au sein de l'UESL – moins d'un million d'euros de sinistres annuels –, d'où sa transformation en une simple section du fonds d'intervention.

Je ne vois donc pas pourquoi cette disposition vous pose un problème, madame Herviaux. C'est simplement une affaire de bonne gestion : nous essayons de trouver la bonne « tuyauterie ». En effet, il ne serait pas logique de créer un fonds dédié pour gérer des sommes aussi faibles. Je pense que nos collègues Fourcade et Revet se réjouiront de constater que nous cherchons à ne créer des structures que lorsque cela en vaut vraiment la peine ! (*Sourires.*)

Quoi qu'il en soit, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 302.

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

Mme Christine Boutin, ministre. S'agissant de l'amendement n° 302, nous rejoignons l'avis de M. le rapporteur et émettons également un avis défavorable.

En revanche, le Gouvernement est favorable à l'amendement rédactionnel n° 32.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 302.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 32.

(*L'amendement est adopté.*)

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

L'amendement n° 33, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit les IV et V de cet article :

IV. – 1. L'article 116 de la loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 est abrogé ;

2. Dans tous les textes législatifs et réglementaires, la référence à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 est remplacée par la référence à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation.

V. – L'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa du I, les mots : « g de l'article L. 313-1 » sont remplacés par les mots : « f de l'article L. 313-1 » ;

2° Dans la première phrase du premier alinéa du II, les mots : « au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

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° 132 rectifié, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

Remplacer la seconde phrase du quatrième alinéa du IV de cet article par trois phrases ainsi rédigées :

Ces programmes concernent la réalisation de logements locatifs sociaux et, dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, la réalisation de logements locatifs libres. Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ces programmes font l'objet d'une convention passée avec l'établissement public de coopération intercommunale. Sur le territoire des communes devant élaborer un programme communal de l'habitat, au sens de l'article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'il résulte du V de l'article 9 de la présente loi, ces programmes font l'objet d'une convention établie avec la commune et le représentant de l'État dans le département.

Cet amendement n'est pas soutenu.

M. le président. L'amendement n° 307, présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

I. – Rédiger comme suit la dernière phrase du quatrième alinéa du IV de cet article :

Ces programmes concernent la réalisation de logements locatifs sociaux et, dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, la réalisation de logements locatifs libres.

II. – Compléter le quatrième alinéa du IV de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Sur les territoires dotés de programmes locaux de l'habitat, ces programmes font l'objet d'une convention passée avec l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. Cet amendement vise à mieux orienter les missions de l'association Foncière Logement, l'AFL, en précisant que les programmes qu'elle met en œuvre visent à réaliser des logements locatifs sociaux et, dans les quartiers faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain, des logements locatifs libres.

Il prévoit également que, sur les territoires dotés de programmes locaux de l'habitat, ces programmes feront l'objet d'une convention passée avec l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En effet, il est dommage que l'AFL intervienne sur des territoires sans concertation avec la collectivité concernée, voire sans même que celle-ci en soit informée.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. S'agissant de l'amendement n° 307, que vient de présenter notre collègue Raoul... Vous remarquerez, mon cher collègue, qu'à la différence de M. le président, je dis bien « Raoul » et non pas « Raoult » !

M. le président. Excusez-moi, monsieur Braye, mais, puisque vous me faites l'honneur de me citer, je vais vous faire une confidence : je crois connaître Daniel Raoul depuis assez longtemps pour ne pas commettre d'erreur sur la prononciation de son patronyme. (*Sourires.*)

M. Dominique Braye, rapporteur. Je suis d'autant plus enclin à vous croire, monsieur le président que, comme notre collègue Paul Raoult, vous êtes du Nord, et que, par là-bas, les Raoul sans « t » sont rares !

M. le président. Et puis, tant qu'on a la santé ! (*Rires et applaudissements.*)

M. Dominique Braye, rapporteur. Pour en revenir à l'amendement n° 307, je dirai que, comme tout opérateur ayant pour mission de produire du logement, l'association Foncière Logement ne saurait intervenir sur le territoire des communes et EPCI qui ont défini, au travers d'un PLH, une politique structurée de l'habitat, sans qu'une coordination s'établisse avec les représentants élus de ces collectivités.

Dès lors, il ne me semblerait pas logique d'astreindre la Foncière à des contraintes spécifiques telle que la signature d'une convention, alors qu'une telle contrainte ne s'impose pas à d'autres opérateurs, fussent-ils publics.

Par ailleurs, cet amendement est incompatible avec l'amendement n° 30 de la commission.

En conséquence, monsieur Raoul, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement, faute de quoi je serai contraint d'en demander le retrait.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je suis favorable à l'amendement n° 33, purement rédactionnel, mais je tiens à signaler la présence d'une erreur matérielle dans son texte. Au 1° du texte proposé pour le V, il convient en effet d'écrire « f de l'article L. 313-3 » et non pas « f de l'article L. 313-1 ». Je pense que vous ne verrez pas d'inconvénient, monsieur le rapporteur, à procéder à la rectification nécessaire.

J'en viens à l'amendement n° 307.

Les intercommunalités disposant d'un programme local de l'habitat jouent un rôle central dans la mise en œuvre de la politique du logement. Celles-ci doivent donc être informées des interventions de l'association Foncière Logement.

En revanche, il me semble que l'obligation que vous envisagez, monsieur Raoul, n'est pas nécessaire. S'agissant des opérations en zone de rénovation urbaine, la Foncière comme les intercommunalités sont déjà signataires de la convention ANRU. Pour ces opérations de logements sociaux en zone tendue, la Foncière a entamé une démarche de signature de conventions avec les principales agglomérations dans lesquelles elle intervient.

Je souhaite donc le retrait de cet amendement, monsieur Raoul.

M. le président. Monsieur le rapporteur, procédez-vous à la rectification à laquelle vous a invité Mme la ministre ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Bien sûr, monsieur le président.

M. le président. Il s'agit donc de l'amendement n° 33 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, et ainsi libellé :

Rédiger comme suit les IV et V de cet article :

IV. – 1. L'article 116 de la loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 est abrogé ;

2. Dans tous les textes législatifs et réglementaires, la référence à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 est remplacée par la référence à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation.

V. – L'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa du I, les mots : « g de l'article L. 313-1 » sont remplacés par les mots : « f de l'article L. 313-3 » ;

2° Dans la première phrase du premier alinéa du II, les mots : « au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

Je le mets aux voix.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 307 n'a plus d'objet.

L'amendement n° 262, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le troisième alinéa (2°) de l'article 12 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi rédigé :

« 2° Les contributions de l'Union d'économie sociale du logement ; »

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Favorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 262.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Odette Terrade, pour explication de vote sur l'article 3.

Mme Odette Terrade. Cet article constitue l'un des plus remarquables hold-up,...

M. Robert del Picchia. Oh !

Mme Odette Terrade. ... à tous les sens du terme, qui aient pu être commis, au nom de l'État, sur l'argent des autres !

À la recherche de moyens, l'État a donc décidé de racketter la participation des entreprises à l'effort de construction, et cela pour en faire, dans un premier temps, sous prétexte de transparence quant à l'utilisation des fonds – dans ce genre de situation, la transparence a souvent bon dos ! –, le partenaire obligé et soumis de ses propres choix politiques.

Ensuite, bien entendu, le produit de cette participation sera utilisé pour gager la réduction progressive des dépenses budgétaires actuelles en faveur de la politique de la ville et du logement, qui, comme nous l'avons vu, s'inscriront en baisse dès 2009 par rapport aux années précédentes.

À dire vrai, ce prélèvement n'est pas condamnable uniquement parce qu'il dépouille les organismes collecteurs du 1 % : ce qui nous choque le plus, c'est que les premières victimes du hold-up sont les salariés eux-mêmes. Il en va du 1 % logement comme de la sécurité sociale : c'est un élément de rémunération différée, un élément de prise en compte du travail accompli par les salariés, qui leur est ainsi confisqué et dont l'utilisation va leur échapper.

Qu'ont à faire les demandeurs de logement de notre pays, salariés vivant chez des amis, sans abri ou couchant dans leur voiture, de la cuisine budgétaire qui sous-tend la rédaction de cet article 3 ?

Qu'ont-ils à faire, ces salariés sans logement, vivant parfois dans des conditions d'indignité patente, ou bien payant des loyers exorbitants, de l'atteinte des critères de convergence du pacte de stabilité européen, dont l'une des illustrations est la réduction de la dépense budgétaire en faveur du logement, aux termes de la nouvelle rédaction de cet article 3 ?

En vérité, en faisant participer les entreprises à l'effort de construction, c'est un peu du travail de chacun des salariés de notre pays que l'on confisque et détourne de son objet.

Il faut accroître la ressource, particulièrement dans le contexte actuel de hausse des taux d'intérêt immobiliers. Et s'il faut modifier les modes et les critères de gestion de la participation, que cela passe par d'autres moyens !

Vous dites vouloir lutter contre l'opacité de la gestion ? Pas de problème ! Renforcez alors le droit de regard des comités d'entreprise, des délégués du personnel, des salariés eux-mêmes – c'est leur argent, après tout – sur la gestion des collecteurs !

Revenez sur la répartition actuelle des postes d'administrateurs des organismes collecteurs, avec deux tiers de représentants des employeurs et un tiers de représentants des salariés, et renforcez le paritarisme !

Vous souhaitez améliorer les emplois de la ressource ? Là encore, pas de problème ! Définissez de nouvelles obligations conventionnelles et contractuelles des organismes collecteurs, accroissez, par exemple, la part de la collecte dévolue à la lutte contre l'exclusion des plus défavorisés ! Mais, de grâce, n'étatisez pas le 1 % !

Nous voterons contre cet article 3.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Nous avons consacré beaucoup de temps à l'examen de cet article 3 en nous perdant, sur la fin, dans des discussions sur la question de la gouvernance.

Autant nous souscrivons à la mise en place d'une gouvernance rénovée, qui sera plus compréhensible, y compris par l'extérieur, autant nous sommes en total désaccord avec la lecture positive que vous faites, madame la ministre, de ce que vous appelez la mobilisation extrabudgétaire au bénéfice du ministère du logement. *In fine*, et nos collègues doivent en être conscients, une fois cet article adopté, ce sont 850 millions d'euros qui, à compter de 2009, seront soustraits à l'effort de construction, de réhabilitation et d'accès au logement dans notre pays. En effet, cette somme était jusqu'à présent consacrée par les partenaires du 1 % logement à la politique du logement. Globalement, l'effort de la nation dans ce domaine diminuera d'autant les prochaines années.

Je tiens également à dénoncer les conditions de la discussion qui a précédé ce que vous appelez l'accord conclu entre le Gouvernement et les partenaires du 1 %. Les partenaires sociaux n'ont pas vraiment eu le sentiment de pouvoir dialoguer librement avec le Gouvernement.

Mme Christine Boutin, ministre. J'ai encore le couteau entre les dents !

M. Thierry Repentin. Vous savez bien, madame la ministre, que, à défaut d'accord entre les partenaires sociaux, il serait revenu à la loi de décider l'affectation de ces 850 millions d'euros, à la convenance du Gouvernement, et ce pour les trois prochaines années. Nous savons bien que, au-delà, la contribution de solidarité du 1 % sera plus importante.

En outre, nous n'avons pu intégrer, sur la suggestion de M. Philippe Dallier, qu'une petite parcelle de contrôle parlementaire sur l'usage des fonds du 1 %. Nous regrettons que le Parlement n'ait pas la possibilité d'examiner davantage la ventilation de ces 850 millions d'euros.

Enfin, nous regrettons que les rares mesurées financières en faveur du monde HLM aient été balayées d'un revers de main par Mme la ministre. C'est bien dommage pour ces organismes, qui ont besoin de moyens importants pour construire plus de logements et atteindre ainsi des objectifs que nous partageons tous.

Nous voterons donc contre l'article 3.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade.

M. Jean-Pierre Fourcade. Le groupe UMP votera l'article 3.

D'une part, dans la conjoncture économique et sociale actuelle, il est nécessaire de mobiliser la totalité des moyens de financement disponibles. En raison d'un trop grand cloisonnement, dont notre pays est trop souvent victime, l'utilisation de ces fonds se fait souvent de manière dispersée, quand elle n'est pas dévoyée de son objectif.

D'autre part, l'article 3 réforme la gouvernance à la fois du 1 %, mais aussi de l'Union d'économie sociale du logement, de l'ANRU et de l'ANAH. Nous espérons que leur fonctionnement n'en sera que plus « fluide » et qu'elles pourront ainsi atteindre plus facilement les objectifs fixés par le Gouvernement. C'est pourquoi, à mes yeux, il n'y a aucun hold-up : il y a convergence des financements vers un objectif donné.

Dans la conjoncture actuelle, je le répète, le dispositif mis en place par l'article 3 sera un facteur de soutien à la construction de logements sociaux, objectif auquel nous souscrivons tous.

M. le président. Je mets aux voix l'article 3, modifié.

(L'article 3 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 3

M. le président. L'amendement n° 35 rectifié *bis*, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « ainsi que de participer à la lutte contre l'habitat indigne » ;

2° Le second alinéa du I est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal :

« 1° de représentants de l'État et de ses établissements publics ;

« 2° de représentants des élus locaux et nationaux ;

« 3° de personnalités qualifiées, dont un représentant de l'Union d'économie sociale du logement, des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier.

« Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par décret. Le président est choisi parmi les membres mentionnés au 2° ou au 3°. » ;

3° Après le III, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :

« III *bis*. – Dans le département ou en Corse, le délégué de l'Agence nationale de l'habitat est, respectivement, le représentant de l'État dans le département ou la collectivité territoriale de Corse. Il peut déléguer sa signature dans des conditions fixées par décret. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement tend à apporter quelques modifications aux dispositions relatives à l'Agence nationale de l'habitat, que nous avons profondément réformée lors de l'examen de la loi ENL du 13 juillet 2006.

À ce titre, il vise à préciser que l'ANAH participe à la lutte contre l'habitat indigne et à réformer la composition de son conseil d'administration pour tirer les conséquences du changement de son mode de financement. Nous proposons ainsi de mettre en place un collège tripartite composé, d'abord, de représentants de l'État et des établissements publics, ensuite, de parlementaires et de représentants des élus locaux, et, enfin, de personnalités qualifiées, dont, ce qui est tout à fait normal, un représentant de l'UESL, puisque celle-ci devrait financer l'ANAH.

Nous souhaitons que les élus locaux, qui sont très sollicités, notamment à travers les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les OPAH, puissent être largement représentés au sein de l'ANAH. Vous le savez, madame la ministre, le centre-ville de Mantes-la-Jolie a été rénové dans son intégralité dans le cadre de plusieurs OPAH.

Le président et les membres du conseil d'administration seraient nommés par décret et le président serait choisi dans le collège des élus locaux et nationaux ou dans le collège des personnes qualifiées.

Madame la ministre, comme vous le savez, nous souhaitons initialement réserver la présidence de l'ANAH à une personnalité issue du collège des élus locaux et nationaux. Néanmoins, l'actuel titulaire de ce poste, Philippe Pelletier, est lui-même issu du collège des personnalités qualifiées et accomplit un travail remarquable. Force est de constater que l'apport des membres de ce collège peut être extrêmement appréciable.

Enfin, cet amendement vise à préciser que le préfet est le délégué territorial de l'ANAH dans le département.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur le rapporteur, les propositions de la commission vont exactement dans le sens des évolutions qui sont portées par ce projet de loi. Aussi le Gouvernement émet-il un avis très favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35 rectifié *bis*.

Mme Odette Terrade. Le groupe CRC vote contre.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

L'amendement n° 626, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « et l'amélioration des structures d'hébergement ».

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Cet amendement, auquel je tiens particulièrement, a pour objet d'élargir les missions de l'ANAH en lui donnant la capacité d'améliorer les structures d'hébergement, en particulier d'humaniser les centres d'hébergement d'urgence, dont les besoins sont grands à cet égard. Certes, l'ANAH s'emploie déjà à les humaniser,

mais je souhaiterais qu'elle le fasse bien davantage. Je signale que c'était l'une des préconisations du rapport présenté par M. Pinte.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Madame la ministre, nous sommes totalement d'accord avec vous sur la nécessité d'améliorer ou de réhabiliter les centres d'hébergement d'urgence, qui jouent un rôle éminent comme premier maillon d'une chaîne. Personne ne conteste qu'ils doivent offrir la meilleure qualité possible.

Il reste que, jusqu'à présent, ces actions n'entraient pas dans le cadre de la mission de l'ANAH, qui est la réhabilitation de l'habitat privé. Faut-il vraiment lui confier le soin d'améliorer les structures d'hébergement d'urgence, alors même que nous contraignons son budget ? Je crains qu'elle n'éprouve quelque difficulté à financer ces actions, qui, soit dit en passant, relèvent de la responsabilité de l'État. Celui-ci ne doit pas se défausser sur l'ANAH, qui, bientôt, n'en pourra plus. M. Philippe Dallier l'a d'ailleurs bien montré.

Certes, je n'ignore pas que l'ANAH réalise ponctuellement de petites opérations de ce type. Cependant, si nous inscrivons dans la loi le principe de la prise en charge de telles opérations par l'ANAH, cette compétence ne sera plus pour elle marginale, elle deviendra obligatoire. De ce fait, ce sont autant de fonds qui, désormais consacrés à la réhabilitation des structures d'urgence, ne seront plus affectés à l'habitat privé.

Pour ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

C'est là, madame la ministre, l'un des rares petits différends entre nous qui, comme je vous l'ai déjà dit, attestent la bonne santé de notre « famille ». (*Sourires.*)

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

Mme Christine Boutin, ministre. Il n'existe pas vraiment de différend entre nous, monsieur le rapporteur. Nous sommes unanimes, ici, à vouloir l'humanisation des centres d'hébergement. Mais peut-être mes explications n'ont-elles pas été assorties des précisions qui m'auraient permis de vous convaincre que nous étions en fait pleinement d'accord.

En réalité, il s'agit non pas d'opérer un prélèvement sur les fonds destinés à la rénovation de l'habitat privé, mais bien de transférer des crédits de l'État à l'ANAH, comme vous pourrez le constater lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2009, afin de permettre à celle-ci d'exécuter ses nouvelles missions.

M. Dominique Braye, rapporteur. Dans ce cas, j'aimerais que l'amendement soit rectifié, afin d'y ajouter cette précision !

Mme Christine Boutin, ministre. Cela figurera explicitement dans le projet de loi de finances pour 2009, monsieur le rapporteur.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. J'ai bien entendu les explications de Mme la ministre.

Si l'on dote l'ANAH de crédits supplémentaires lui permettant d'assumer cette tâche nouvelle pour elle, c'est évidemment différent. Il va de soi que, dans ce cas, les moyens accordés devront être à la hauteur des besoins.

Toutefois, madame la ministre, dans un souci d'information de la Haute Assemblée, j'aurais besoin d'une précision. Dans quel programme budgétaire le transfert que vous avez évoqué figurera-t-il ?

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

Mme Christine Boutin, ministre. En réalité, monsieur le rapporteur, il s'agira simplement d'une clarification et d'un transfert entre les crédits attribués à l'État en faveur du logement social et ceux qui sont affectés à l'ANAH.

En d'autres termes, il n'y aura aucune ponction sur les moyens alloués à l'Agence. Au contraire, celle-ci verra sa dotation progresser de façon qu'elle puisse œuvrer à l'amélioration et l'humanisation des centres d'hébergement.

M. Dominique Braye, rapporteur. Mais qu'en sera-t-il les années suivantes ?

Mme Christine Boutin, ministre. Ce sera précisé dans la loi de finances, monsieur le rapporteur.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur le président, la commission avait, certes, émis un avis défavorable sur cet amendement.

Néanmoins, compte tenu des éléments complémentaires qui viennent de nous être apportés par Mme la ministre, je demande la réserve du vote sur l'amendement n° 626 rectifié jusqu'à la reprise de la séance, en début de l'après-midi, de manière que nous puissions nous concerter avant de nous prononcer définitivement sur cet amendement.

M. le président. Il n'y a pas d'opposition de la part du Gouvernement sur cette demande de réserve ?...

La réserve est de droit.

Article 4

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par trois articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 433-2.* – Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 peut, dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1 :

« – acquérir des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 et de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

« – acquérir des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte ;

« – acquérir des logements dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors œuvre nette totale du programme de construction dans lequel ces logements sont inclus, à la condition que le programme de construction ait été établi par un tiers et les demandes de permis de construire déjà enregistrées. »

« *Art. L. 433-3.* – Dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1, un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2, ou un groupement constitué entre des organismes d'habitation à loyer modéré, peut acquérir, sur des terrains dont il n'est pas propriétaire, auprès d'un ou plusieurs opérateurs, des programmes de logements ne répondant pas à la condition de surface mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 433-2,

après un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements. »

« *Art. L. 433-4.* – Les appels d'offres mentionnés à l'article L. 433-3 sont soumis aux règles fixées par le code des marchés publics ou, lorsqu'ils sont lancés par un organisme privé d'habitations à loyer modéré ou par un groupement dont ne relève aucun office public de l'habitat, par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et les textes pris pour l'application de cette ordonnance.

« Pour l'application du présent article, le montant estimé des acquisitions est assimilé au montant estimé des travaux mentionné, selon le cas, dans le code des marchés publics ou les textes pris pour l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée. »

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

Mme Odette Terrade. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, l'article 4 concerne la vente en l'état futur d'achèvement, la VEFA.

« Le logement social vient au secours des promoteurs immobiliers aux prises avec des stocks d'invendus » : voilà comment nous pourrions résumer à grands traits le contenu du présent article.

En effet, ce qui nous est proposé dans cet article, c'est de faciliter l'achat par les organismes HLM de logements en état futur d'achèvement que leurs promoteurs n'auraient pas pu placer. Reprenons, si vous le voulez bien, la situation depuis le début.

D'abord, nous avons des zones tendues où la demande de logement est à la fois forte et diverse, touchant l'ensemble des catégories sociales, depuis les familles monoparentales allocataires de minima sociaux jusqu'aux jeunes cadres à la recherche d'un premier appartement. Une zone tendue, c'est une zone où l'écrémage se fait en général par les prix, à commencer par ceux du foncier. Chacun le sait, cela correspond bien à la situation des communes de la région d'Île-de-France, de nos grandes villes de province les plus « favorisées » ou des centres-villes anciens et bourgeois.

Ensuite, le « tamisage » s'effectue par le montant des loyers exigés. C'est évidemment là que certains remercient aujourd'hui encore les initiateurs des dispositifs Périssol, Robien ou Borloo de leur avoir assuré une véritable rente de situation, conduisant immanquablement, malgré la perception de loyers importants, au déficit sur revenus fonciers ! Merci d'encourager ainsi, avec les impôts des locataires, la défiscalisation des investissements locatifs !

Enfin, s'il faut encore épurer le marché, il y a les prix de vente. En l'occurrence, les promoteurs et les vendeurs remercient, entre autres, notre collègue Philippe Marini d'avoir autorisé en 2003 le développement exponentiel de la vente à la découpe, au motif de relancer l'activité du secteur du bâtiment et des travaux publics !

Cela dit, dans ce contexte, le marché en vient vite à saturer.

Si l'on se place du point de vue des promoteurs immobiliers – l'article 4, dont nous allons entamer la discussion, est conçu dans cette perspective –, les dispositifs en vigueur ont permis des rendements intéressants dans des délais rapprochés.

Là où les choses commencent à coincer, c'est quand la conjoncture se retourne, quand les politiques d'allègement du coût de travail finissent par réduire le salaire des éventuels locataires ou accédants à la propriété, quand les ménages propriétaires, mais n'ayant pas fini de rembourser leur dette, se trouvent confrontés à l'explosion du coût des prêts à taux variable ou quand des ménages voient se prolonger leur prêt relais !

Et que fait-on ? On fait l'article 4 ! En clair, au lieu de se placer du point de vue des locataires, des accédants et des candidats au logement, on préfère venir au secours des promoteurs, en leur permettant de trouver les moyens de solder leurs invendus aux organismes bailleurs sociaux. C'est, en quelque sorte, l'hommage du vice à la vertu. (*Mme la ministre s'exclame.*)

Ainsi, ceux qui ont colonisé les rares espaces fonciers disponibles dans les zones tendues revendent ensuite terrains ou bâtis, aux conditions du marché, à ceux-là mêmes qu'ils ont privés des ressources nécessaires pour acquérir et construire. Et encore ne s'agit-il pas toujours de bâtis, puisque l'état futur d'achèvement peut viser des plans de logements et d'immeubles qui ne sont même pas sortis de terre !

De notre point de vue, même si ICADE semble s'être positionnée, sans doute à la demande expresse de l'Élysée, sur le marché des logements privés non vendus, donc non construits, il n'est pas de bonne politique de consacrer un article du projet de loi à faciliter des procédures qui permettront d'écouler au fil du temps 30 000 logements n'ayant pas trouvé preneur. Cela coûtera cher, environ 5 milliards d'euros – et n'empêchera sans doute pas Nexity de licencier tout de même 500 de ses collaborateurs salariés –, sans que le problème du logement dans notre pays soit réglé.

Au demeurant, il semble bien que l'on s'oriente vers le rachat de 30 000 logements aujourd'hui non vendus et détenus par des promoteurs, alors que la même somme pourrait aussi bien servir à aider 30 000 accédants à la propriété en difficulté pris dans la nasse des prêts-relais et restant avec une maison ou un appartement « sur les bras ».

Mais le choix qui a été fait semble être de restaurer la comptabilité des promoteurs.

Pour tous ces motifs, nous ne pouvons évidemment que nous opposer à cet article, à nos yeux superflu.

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

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 183 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° 283 est présenté par MM. Repentin et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, MM. Caffet et Courteau, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, MM. Lagache et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Gérard Le Cam, pour présenter l'amendement n° 183.

M. Gérard Le Cam. Un décret du 8 février 2000 permet aux bailleurs sociaux d'acheter en VEFA des logements financés en prêt locatif à usage social, ou PLUS, en prêt locatif aidé d'intégration, ou PLAI, ou en prêt locatif social, ou PLS.

Une circulaire du 12 mars 2001 précise toutefois que les organismes HLM ne peuvent pas acquérir directement en VEFA plus de 50 % des logements issus d'une même opération immobilière.

L'article 4 du présent projet de loi prévoit la disparition de cette limite. Il acte l'instauration d'un double régime. Les organismes HLM pourront ainsi continuer de recourir à la VEFA sans mise en concurrence dans différents cas de figure, parmi lesquels figurent les logements dont la surface représente moins de la moitié de la surface totale d'un programme, les acquisitions dédiées à des publics particuliers – l'article mentionne les « immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer et de résidence hôtelière à vocation sociale » –, ainsi que les bâtiments construits par d'autres organismes d'HLM ou par des sociétés d'économie mixte.

En revanche, lorsque l'acquisition en VEFA dépasse 50 % du programme concerné, une mise en concurrence des opérateurs privés sera obligatoire. Le choix de la procédure d'appel d'offres parmi celles qui sont prévues par le code des marchés publics appartiendra à l'organisme HLM.

Madame la ministre, vous présentez une telle disposition comme une « solution miracle » pour la construction de logements sociaux et pour le soutien au secteur du bâtiment. Or, à ce jour, le recours à la VEFA par les bailleurs sociaux reste très modeste, ne concernant que la production d'environ 2 300 logements sociaux. D'ailleurs, avant les annonces du chef de l'État relatives à l'achat de 30 000 logements, les ambitions du présent projet de loi étaient elles-mêmes modestes en ce domaine.

Mme Christine Boutin, ministre. Non ! J'avais évoqué 20 000 logements ! Ce n'est tout de même pas si mal !

M. Gérard Le Cam. Lors de la présentation du projet de loi, M. Luc Chatel, secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation et porte-parole du Gouvernement, indiquait ainsi que « le nouveau dispositif devrait permettre la construction de 1 000 logements supplémentaires par an ». Ces chiffres sont très inférieurs à ceux que vous avez annoncés le 4 octobre au micro d'Europe 1, madame la ministre. Selon vous, le projet de loi de finances pour 2009 prévoit déjà la production de 20 000 logements sociaux en VEFA.

Mme Christine Boutin, ministre. Oui !

M. Gérard Le Cam. Nous restons dans le flou...

Pourtant, vous persistez à soutenir le recours à la VEFA, notamment dans le cadre de l'achat des 30 000 logements et vous éludez nombre de questions. Quelle sera la qualité des logements fournis ? Seront-ils adaptés aux normes du logement social, par exemple en matière de chauffage central ou d'économies d'énergie ?

Mme Christine Boutin, ministre. Bien sûr !

M. Gérard Le Cam. Dans le cadre des politiques locales de l'habitat, le niveau d'exigence, notamment sur la haute qualité environnementale, ou HQE, sera-t-il assoupli par les collectivités pour permettre d'intégrer de telles opérations dans le parc HLM ? Celles-ci viseront-elles les logements « Robien », qui sont déjà financés en partie par l'État ? Ne prenons-nous pas le risque de faire perdre

aux bailleurs sociaux les compétences techniques en matière de construction ? Les opérations VEFA choisies seront-elles celles qui en sont seulement au stade du foncier, celles qui regroupent l'achat du foncier et du permis de construire, celles qui sont au stade du semi-construit ou celles qui sont totalement réalisées ?

Enfin, la localisation de certains programmes excentrés peut se révéler difficilement compatible avec les impératifs du logement social, notamment s'agissant des logements très sociaux.

Les sénateurs du groupe CRC refusent de voter les conditions de la création d'un marché spéculatif du logement social dans notre pays. C'est pourquoi ils proposent la suppression de l'article 4.

M. le président. La parole est à M. Roland Courteau, pour présenter l'amendement n° 283.

M. Roland Courteau. Cet amendement vise à supprimer une disposition totalement inutile. (*Mme la ministre s'exclame.*) En effet, aucun encadrement particulier n'existe sur le sujet, que ce soit dans le code des marchés publics ou dans le droit communautaire.

L'article 4 prévoit un système d'appel d'offres lorsque les organismes envisagent d'acquérir plus de la moitié d'un programme de logements en VEFA.

Dans un arrêt *Région Midi-Pyrénées contre Syndicat de l'architecture de la Haute-Garonne* du 8 février 1991, le Conseil d'État a précisé que le recours par les organismes à un contrat de VEFA pouvait être légalement autorisé lorsque l'opération avait pour objet l'acquisition d'une partie seulement d'un programme immobilier, et non de sa totalité, et ce afin d'éviter les risques de contournement des marchés publics.

Jusqu'à présent, la limite fixée par cette jurisprudence est apparue amplement suffisante. Alors pourquoi légiférer ? Par crainte qu'un contrat de VEFA ne soit requalifié en commande publique *a posteriori* et que les organismes ne soient sanctionnés pour méconnaissance du code des marchés publics ? Ce serait le cas si l'on prouvait qu'un programme a été réalisé par un opérateur privé sur la demande d'un organisme et selon ses prescriptions, alors que la démarche est normalement inverse : un promoteur réalise un programme et le vend.

Inversement, si le texte est adopté en l'état, que se passera-t-il au cas où l'organisme voudra réellement procéder à une acquisition en VEFA dans une opération en projet ? Il se trouvera corseté par les règles de l'appel d'offres, qui rendront impossibles certaines opérations prévues dans les PLU.

Mme Christine Boutin, ministre. Mais non ! C'est justement l'inverse !

M. Roland Courteau. En effet, depuis la loi ENL, les PLU peuvent permettre d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans les opérations en VEFA.

Comment ces dispositions locales, quand elles existent, pourront-elles être combinées avec la procédure d'appel d'offres auprès de plusieurs promoteurs qui est prévue par la loi ?

Ceux qui connaissent bien la mécanique de construction des organismes HLM reconnaîtront avec moi qu'il est nécessaire de supprimer cet article, au mieux inutile et au pis dangereux.

M. le président. L'amendement n° 36, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 433-2.* – Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article L. 261-3 ou des articles L. 262-1 à L. 262-11, acquérir :

« – des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

« – des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;

« – des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement mérite quelques explications, car la VEFA constitue une question importante et les dispositions que nous allons adopter sont attendues par de nombreux élus locaux, surtout dans les territoires où des opérations immobilières sont suspendues, ce qui libère du foncier pour ce type de programmes. Il y en a ainsi actuellement deux dans ma commune.

L'article 4 répond à un objectif de sécurisation des opérations réalisées par les bailleurs sociaux à l'aide du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, pratique encore peu répandue pour les opérations locatives sociales, mais qui tend à se développer.

Il vise à inscrire dans la loi la pratique résultant de circulaires ministérielles et en vertu de laquelle les organismes d'HLM peuvent acheter des logements en VEFA dans les programmes de construction des promoteurs, à condition que les logements ne représentent pas plus de la moitié du programme. Au-delà, le projet de loi prévoit que les bailleurs devront procéder à des appels d'offres.

Cet article doit être analysé à la lumière des annonces faites par le Président de la République, le 1^{er} octobre dernier, indiquant que les bailleurs sociaux se porteraient acquéreurs auprès des promoteurs, à des prix décotés, de 30 000 logements en VEFA et dont la réalisation n'a pas été engagée faute d'un nombre suffisant de logements « précommercialisés ». C'est ce que nous voyons dans nos communes où il existe des opérations de « précommercialisation » privée.

Dans ces conditions, ce mode opératoire est appelé à prendre une place plus importante dans le nombre total de logements locatifs sociaux réalisés dans les prochains mois, alors qu'il ne représente aujourd'hui, c'est vrai, qu'une part encore minoritaire des opérations locatives sociales.

Vous savez que les bailleurs hésitaient à se lancer dans ce type d'opérations de peur que le prix du mètre carré soit plus élevé que dans le cadre des opérations qu'ils effectuaient eux-mêmes à la suite d'appels d'offres. La région d'Île-de-France, très réservée quant au dispositif de la VEFA, s'est montrée réticente pour participer aux financements des

opérations, jusqu'à ce qu'elle ait la démonstration que les prix pouvaient être égaux, voire inférieurs à ceux résultant des appels d'offres.

Ce changement de contexte ne peut qu'accroître mes doutes sur l'opportunité du dispositif proposé par l'article 4. En effet, je ne me représente qu'avec difficulté les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux pourraient être appelés à mettre plusieurs opérateurs en concurrence pour l'acquisition de logements sociaux.

Dans le cadre de ces opérations VEFA, le promoteur est à la fois le propriétaire du terrain et le titulaire des autorisations de construire et ce n'est qu'en raison de l'intérêt que présente, pour un bailleur, une opération donnée, de par ses caractéristiques et sa localisation, que l'organisme est amené à devenir propriétaire d'une partie de ces logements.

Il est vrai que l'opérateur n'a obtenu les droits à construire qu'après discussion avec le bailleur social, discussion dans laquelle les élus locaux sont très souvent impliqués.

À cet égard, le seuil de 50 % de la surface hors œuvre nette totale du programme ne répond à aucune exigence de nature juridique ou économique. Il est même susceptible de créer des difficultés dans les communes qui ont fait usage de la possibilité de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logement doivent comporter une proportion minimale de logements sociaux.

La commission s'interroge donc sur les conditions de mise en œuvre d'un tel dispositif, en particulier quand la servitude ainsi créée impose une proportion de logements sociaux supérieure à 50 % de la surface totale du programme, dans le cas de figure où les bailleurs sociaux auraient à lancer des appels d'offres. Dans de telles situations, il appartient en effet aux promoteurs, soumis aux exigences liées au respect de la servitude, de rechercher au préalable un bailleur social et de passer un accord avec ce dernier, et aux bailleurs sociaux de mettre en concurrence les différents promoteurs.

Ces différentes interrogations me conduisent donc à présenter un amendement de rédaction globale de l'article 4, tendant à supprimer toute référence à une condition de surface pour autoriser les acquisitions en VEFA de logements inclus dans un programme de construction. C'est bien ce que les élus attendent, madame la ministre.

Tel est l'objet de cet amendement, qui me semble d'ailleurs répondre aux différentes questions soulevées par Roland Courteau.

M. le président. L'amendement n° 570, présenté par M. J. L. Dupont et les membres du groupe Union centriste, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

à l'article L. 441-2

insérer les mots :

ou une société d'économie mixte

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Cet amendement ainsi que les deux autres présentés par mon groupe sur cet article ont pour objet d'étendre aux sociétés d'économie mixte les dispositions visant à faciliter le recours à la VEFA.

Je remercie M. le rapporteur, qui vient de s'exprimer très clairement sur ce point. Les dispositions que nous proposons étant intégrées dans la nouvelle rédaction de l'article 4

présentée par l'amendement n° 36 de la commission, je retire l'amendement n° 570, ainsi que les amendements n°s 571 et 572.

M. le président. Les amendements n°s 570, 571 et 572 sont retirés.

L'amendement n° 598 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet, Juilhard et Saugey, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation, après le mot :

peut

insérer les mots :

après avis du maire de la commune d'implantation des immeubles, ouvrages de bâtiment ou des logements

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 284, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, MM. Caffet et Courteau, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, MM. Lagauche et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

À la fin du dernier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

et les demandes de permis de construire déjà enregistrées

La parole est à Mme Odette Herviaux.

Mme Odette Herviaux. À l'heure où l'on observe un retournement du marché immobilier, il paraît important de permettre aux organismes HLM d'engager une véritable négociation avec le promoteur auquel ils achèteront des programmes de logements en VEFA – à cet égard, il serait souhaitable que les engagements du Président de la République, que vous avez évoqués, monsieur le rapporteur, trouvent plus nettement leur concrétisation dans ce projet – , ce promoteur ayant été désigné après une consultation effectuée en fonction d'un cahier des charges précisant les territoires, les catégories, les spécificités des logements et organisée dans le respect des règles de transparence et d'égalité de traitement.

Cette nécessaire souplesse et cette possibilité de négociations ne nous semblent pas pouvoir être obtenues dans le cadre d'une procédure lourde d'appel d'offres.

C'est la raison pour laquelle il nous semble erroné de prévoir que les achats ne pourraient être effectués que dans le cadre de programmes pour lesquels les demandes de permis de construire auraient déjà été enregistrées.

M. le président. L'amendement n° 285, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, MM. Caffet et Courteau, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, MM. Lagauche et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par cet article pour l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« – acquérir des logements auprès d'un tiers sans limite de surface quand il s'engage à louer au moins 50 % des logements ainsi acquis à des ménages dont les

ressources ne dépassent pas les plafonds du prêt locatif aidé d'intégration.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement vise à permettre aux organismes HLM d'acheter en VEFA jusqu'à 100 % d'un programme, à condition de s'engager à produire au moins 50 % de logements très sociaux, segment le plus difficile à produire et répondant à la majorité des revenus de nos concitoyens. Cette proposition figure d'ailleurs à la page 67 du rapport Pinte, qui a certainement retenu toute votre attention, madame la ministre.

Cette disposition permettrait de mettre fin à la diversité des pratiques sur le territoire en clarifiant l'interprétation de la circulaire du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement.

M. le président. L'amendement n° 571, présenté par M. J. L. Dupont et les membres du groupe Union centriste, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par cet article pour l'article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

groupement constitué entre des organismes d'habitation à loyer modéré

supprimer le mot :

peut

et insérer les mots :

ou des sociétés d'économie mixte peuvent

Cet amendement a été précédemment retiré.

L'amendement n° 599 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juilhard, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par cet article pour l'article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot :

peut

insérer les mots :

, après avis du maire de la commune d'implantation des programmes de logements,

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 439, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, MM. Caffet et Courteau, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, MM. Lagauche et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

À la fin du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

après un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements

par les mots :

au terme d'une consultation, engagée après négociation entre plusieurs vendeurs susceptibles de présenter une offre, sur la base d'un cahier des charges de consultation permettant un dialogue avec les personnes retenues et précisant d'une part, les territoires sur lesquels les acquisitions seront effectuées, d'autre part, le nombre maximal de logements pouvant être acquis ainsi que les catégories de logements, leurs caractéristiques techni-

ques, notamment, leur typologie, surface, performances environnementales et énergétiques, les prestations qu'ils offriront.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Par cet amendement, nous vous proposons une nouvelle rédaction pour améliorer le droit de l'achat en VEFA pour les organismes HLM.

Il prévoit la mise en place d'une consultation au terme de laquelle l'organisme pourrait acheter en VEFA au-delà des 50 % que vous imposez par la loi.

La procédure que nous proposons est moins lourde que celle de l'appel d'offres. Surtout, elle comprendra un temps de négociation entre plusieurs vendeurs susceptibles de présenter une offre sur la base d'un cahier des charges de consultation permettant un dialogue avec les personnes retenues et précisant, d'une part, les territoires sur lesquels les acquisitions seront effectuées, d'autre part, le nombre maximal de logements pouvant être acquis, ainsi que les catégories de logements, leurs caractéristiques techniques, notamment leurs typologie, surface, performances environnementales et énergétiques, les prestations qu'ils offriront.

Une question se pose aujourd'hui : le Gouvernement a annoncé, voilà quelques jours, l'achat de 30 000 logements aux promoteurs pour soutenir le secteur. Dans les jours qui ont suivi, la SNI a lancé un appel à projets auprès des promoteurs portant sur l'acquisition en VEFA de 10 000 logements relevant du secteur intermédiaire comme du secteur social.

Dans son communiqué, le groupe SNI indiquait la fourchette des prix envisagés – entre 1 900 et 3 100 euros hors taxe du mètre carré habitable pour les logements intermédiaires et entre 1 700 et 2 150 euros hors agglomération niçoise et Île-de-France pour le logement social –, ainsi que la répartition géographique des acquisitions envisagées – 4 000 en Île-de-France et 6 000 en régions.

Pouvez-vous nous indiquer, madame la ministre, ce qui distingue notre proposition de la démarche actuelle de la SNI ?

Alors que vous nous annoncez une mobilisation considérable des organismes d'HLM pour acheter en VEFA les 20 000 projets restants, pourquoi n'accepteriez-vous pas pour eux une méthode semblable à celle qui est aujourd'hui appliquée ?

N'oublions pas que la VEFA signifie aussi la vente sur plan et qu'une grande partie des 30 000 logements évoqués par le Gouvernement n'est pas encore mise en construction. Au cours des entretiens que nous avons eus avec le président de la fédération des promoteurs-constructeurs, nous avons appris que 57 000 logements sont aujourd'hui en vente sans que les travaux aient encore débuté.

C'est la raison pour laquelle la consultation est encore possible aujourd'hui et, de fait, les négociations sont ouvertes.

La VEFA est un bon outil qui a la faveur de l'Union sociale pour l'habitat. Vous devez l'encourager, madame la ministre, et éviter de prendre le risque de donner un coup d'arrêt aux opérations en cours.

Tel est l'esprit de cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 543, 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 le texte proposé par cet article pour l'article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation par les mots :

ainsi que, la proximité des transports, services et commerces, la densité d'ensemble de l'opération

La parole est à Mme Odette Herviaux.

Mme Odette Herviaux. Toujours dans le même esprit, cet amendement vise à prendre en compte, dès la phase de l'appel d'offres des programmes de logement, les enjeux du développement durable.

Ces éléments figureront dans la future « loi Grenelle », nous a-t-on dit. Mais à nos yeux, la question du logement est non seulement quantitative, mais aussi qualitative, il faut insister sur ce point.

C'est la raison pour laquelle nos amendements prévoient des dispositions visant le respect des normes HQE. C'est notre manière de faire, nous aussi, du développement durable, puisque nous avons compris qu'il fallait l'inclure systématiquement dans tous les textes législatifs.

Nous revenons néanmoins sur ce point, car, lors de la discussion à l'Assemblée nationale du projet de loi relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, appelé Grenelle 1, certains de nos collègues députés ont vu écarter leurs amendements, pourtant très intéressants, au motif que les propositions normatives n'avaient pas lieu de figurer dans ce texte.

Nous avons donc bien conscience que l'occasion ne se représentera pas de sitôt d'introduire dans le code de la construction des dispositions relatives au développement durable, en l'occurrence aux normes énergétiques et de HQE dans le bâtiment.

C'est pourquoi nous vous invitons, mes chers collègues, à profiter du présent texte pour mettre en place de telles dispositions.

M. le président. L'amendement n° 440, présenté par MM. Repentin et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, MM. Caffet et Courteau, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, MM. Lagache et Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le texte proposé par cet article pour l'article L. 433-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 433-4. – La consultation est organisée dans le respect des règles de transparence et d'égalité de traitement des candidats selon des modalités librement définies par l'acquéreur ».

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Il s'agit d'un amendement de cohérence par rapport à l'amendement n° 439, dont j'ai présenté largement le contenu et la philosophie. Il est donc défendu.

M. le président. L'amendement n° 572, présenté par M. J. L. Dupont et les membres du groupe Union centriste, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

office public de l'habitat,

insérer les mots :

ou par une société d'économie mixte,

Cet amendement a été précédemment retiré.

L'amendement n° 584, 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 le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-4 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Outre les critères fixés à l'article 53 du code des marchés publics et au 1° du II de l'article 24 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 pris en application de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, l'acquisition des programmes de logements se fait en particulier sur les critères suivants : localisation urbaine et son contexte, proximité des transports, services et commerces, qualité architecturale du projet, densité d'ensemble de l'opération.

La parole est à Mme Odette Herviaux.

Mme Odette Herviaux. Cet amendement est défendu puisqu'il est en cohérence complète avec l'amendement n° 543 que j'ai présenté précédemment.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Pour répondre aux auteurs des amendements de suppression n°s 183 et 283, auxquels la commission est défavorable, je rappellerai que celle-ci s'est interrogée sur la portée de l'article 4 et sur les risques de blocage que le dispositif proposé pourrait occasionner pour les bailleurs sociaux qui souhaitent acquérir des logements en VEFA.

C'est ce qui nous a conduits à préconiser un assouplissement du texte du projet de loi. La suppression pure et simple de l'article serait excessive, car elle créerait des risques juridiques et empêcherait la réalisation de certaines opérations importantes en cours.

Contrairement à ce qu'affirme M. Le Cam, cet article est destiné non pas à venir au secours des opérateurs, mais, bien au contraire, à favoriser la production de logements qui n'auraient pas été construits sans l'intervention des bailleurs sociaux. Il s'agit donc là d'une logique qui tend à s'appuyer sur tous les acteurs pour parvenir au but que nous nous sommes fixé : développer par tous les moyens possibles l'offre de logements.

Par ailleurs j'indique à M. Courteau que l'amendement n° 36 de la commission répond largement à ses préoccupations, sans pour autant priver les élus de la possibilité d'acquérir des logements en VEFA, qui est un élément extrêmement important pour développer l'offre de logements.

Pour ma part, j'ai constaté que les appels d'offres lancés par les bailleurs sociaux ces dernières années étaient systématiquement infructueux, les opérateurs et les constructeurs préférant se concentrer sur le secteur privé, manifestement plus rentable, plutôt que répondre aux bailleurs sociaux. J'ai vu ainsi une opération repoussée de trois ans ! On part avec un certain prix au mètre carré, déterminé à ne pas en

démordre, mais, à l'arrivée, le prix est bien supérieur à ce qui était souhaité. Et les bailleurs sociaux de venir, comme toujours, demander aux collectivités locales et aux communautés d'agglomération de verser une subvention d'équilibre pour permettre malgré tout la réalisation de l'opération ! Et si elles renâclent, on leur dit : « Mais comment ? On croyait pourtant que vous étiez pour les logements sociaux ! »

M. Daniel Raoul. C'est vrai !

M. Dominique Braye, rapporteur. En revanche, dans le cadre d'une VEFA, s'il est vrai que la négociation avec l'opérateur est difficile, une fois que le prix au mètre carré est déterminé, on s'y tient.

C'est pourquoi je ne suis pas du tout d'accord pour considérer qu'il faut d'abord délivrer les permis de construire : il est bien évident que, si le maire a délivré le permis, il se trouve un peu dépourvu dans la négociation, pour ne pas dire qu'il y arrive tout nu ! À l'inverse, tant qu'il n'a pas signé, il dispose tout de même de quelques armes vis-à-vis de l'opérateur.

Ce que je dis là, c'est du concret, du vécu sur le terrain. Moi, vous le savez, je suis un pragmatique : ce qui m'intéresse, c'est d'obtenir des résultats ! Bien sûr, les opérateurs pleurent toujours. Mais, de toute façon, d'après eux, ils ne gagnent jamais assez d'argent ! Et les bailleurs pleurent aussi. Mais, eux, c'est parce qu'ils trouvent toujours que tout est trop cher. En définitive, chacun tient son rôle de manière tout à fait classique.

Quoi qu'il en soit, nous disposons maintenant des références qui nous permettent d'avoir un avis objectif sur ce qui est souhaitable et sur ce qui peut se pratiquer.

En ce qui concerne l'amendement n° 284, je ne vois pas de cohérence entre le dispositif proposé et l'objet indiqué sommairement. Il reste que l'amendement de la commission semble répondre tout à fait précisément à beaucoup des préoccupations exprimées par Mme Herviaux.

Il me semble préférable de conserver la précision selon laquelle les demandes de permis de construire doivent déjà avoir été enregistrées pour acquérir les logements en VEFA. De ce fait, l'élu pèsera dans la négociation puisque le bailleur social se tourne souvent vers lui, ce qui est normal dans la mesure où l'élu acquitte pratiquement toujours une subvention complémentaire pour l'équilibre de l'opération.

Je vous demande donc, ma chère collègue, de retirer cet amendement. À défaut, j'émets un avis défavorable.

L'amendement n° 285 me semble être satisfait par l'amendement n° 36, qui vise à supprimer toute référence au seuil de surface pour acquérir des logements en VEFA par les organismes HLM et les SEM. Je demande également le retrait de cet amendement.

En ce qui concerne l'amendement n° 439, je dirai que même la procédure de consultation ne me semble pas appropriée à la réalité des opérations des bailleurs réalisées en VEFA. Nous sommes obligés de négocier avec un opérateur qui est propriétaire d'un terrain. S'il ne veut plus négocier avec nous, c'est qu'il va le céder à un autre opérateur.

En conséquence, je demande le retrait de cet amendement au bénéfice de celui de la commission.

L'amendement n° 543 reçoit un avis défavorable de la commission, qui propose de supprimer la procédure d'appel d'offres prévue par l'article 4. Nous ne saurions donc approuver un amendement qui tend à préciser les critères de cet appel d'offres.

L'amendement n° 440 appelle les mêmes observations que l'amendement n° 439 et l'amendement n° 584, les mêmes que l'amendement n° 543.

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

Mme Christine Boutin, ministre. La vente en état futur d'achèvement est un outil très fort pour la construction, et je sais que, sur toutes les travées de cet hémicycle, on est convaincu de la nécessité de répondre aux besoins de logement de nos compatriotes.

Nous avons tous, parallèlement, la préoccupation de l'emploi. Nous avons besoin que les HLM puissent s'engager dans ce domaine. Très sincèrement, messieurs Le Cam et Courteau, j'éprouve de la difficulté à imaginer qu'il puisse y avoir une opposition sur la possibilité offerte aux HLM de recourir à la vente en état futur d'achèvement.

Certains se sont interrogés sur la nécessité de ce projet de loi. Heureusement que nous avons prévu ce texte dans lequel s'intègrent un certain nombre de mesures nouvelles, dont une sécurisation juridique en ce qui concerne les VEFA. Il conforte les engagements pris par le Président de la République de faire en sorte que 30 000 VEFA soient très rapidement mis en route. Non seulement ceux-ci représenteront 30 000 logements supplémentaires, mais ils permettront de débloquer tous les programmes qui sont actuellement stoppés faute de commercialisation suffisante pour obtenir les prêts des banques.

Ces 30 000 logements ouverts aux organismes sociaux, qui répondront naturellement aux critères des logements sociaux avec toute l'exigence de qualité qui s'y attache, constitueront un levier extraordinaire pour débloquer la construction de centaines de milliers de logements actuellement en suspens en raison d'une part de commercialisation trop importante pour que les banques puissent accorder des prêts aux constructeurs.

Sachant qu'un logement représente deux emplois, on peut considérer que, derrière ces 30 000 logements, il y aura 60 000 emplois assurés. Il y en aura même beaucoup plus compte tenu du déblocage des constructions qui sont actuellement bloquées. En tout état de cause, ce sont des centaines de milliers d'emplois qui seront ainsi confortés.

J'avoue très sincèrement que la demande de suppression de cet article par le groupe CRC et le groupe socialiste me surprend. J'émet donc un avis défavorable sur les amendements n°s 183 et 283.

Comme l'a dit M. Repentin, il faut utiliser tous les dispositifs qui permettent de construire des logements. La VEFA est un de ces instruments. Ce n'est pas le seul, mais c'est un instrument extrêmement puissant.

L'amendement n° 36 de la commission a le soutien du Gouvernement. Il vise à introduire une souplesse nécessaire. Je souhaite vraiment que le dispositif soit adapté et le plus souple possible.

L'amendement n° 284 pose un vrai problème juridique, même si je partage totalement votre souhait d'éviter une procédure lourde, madame Herviaux. En l'absence de permis de construire, l'achat par un organisme de logement social d'un projet se définit comme un marché de travaux selon des procédures qui sont encadrées par le droit des marchés publics. Je crois que votre amendement va à l'encontre de ce que vous souhaitez, madame la sénatrice. Je vous demande donc de bien vouloir le retirer. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 285, je ferai remarquer qu'il revient aux organismes et aux élus de définir les programmes les plus à même de répondre aux besoins de la population locale. Cet amendement vise à autoriser la VEFA pour des programmes entiers si les organismes HLM s'engagent à produire au moins 50 % de logements très sociaux. Je préfère, pour ma part, donner la responsabilité aux élus locaux qui savent mieux que les autres ce qu'ils doivent faire. J'émet donc un avis défavorable.

L'amendement n° 439 me semble satisfait par l'amendement n° 36 de la commission.

L'amendement n° 543 soulève la question du développement durable, et je remercie Mme Herviaux de s'en être fait l'écho. Cela dit, ces préoccupations seront prises en compte par les bailleurs – j'ai toute confiance en leur sens des responsabilités – dans le cadre de la réglementation spécifique qui sera définie à la suite des travaux du Grenelle de l'environnement. Je vous demande donc de bien vouloir retirer cet amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Je demande le retrait de l'amendement n° 440, qui est également satisfait par l'amendement n° 36 de la commission.

Madame Herviaux, comme je vous l'ai indiqué au sujet de l'amendement n° 543, je partage la préoccupation que vous exprimez au travers de l'amendement n° 584. Il me semble néanmoins que votre proposition est susceptible d'être source de contentieux alors qu'il faut aller vite et être souple. Je vous demande donc de retirer également cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur les amendements identiques n°s 183 et 283.

M. Thierry Repentin. Madame la ministre, nous sommes nous-mêmes, au quotidien, sur nos territoires, des utilisateurs de la VEFA.

Nous avons tiré des expériences de cet outil créé en 2000 par la loi SRU, cette loi qui vous est chère, notamment en ce qui concerne certains de ses articles. (*M. Daniel Raoul s'esclaffe.*)

Le dialogue que nous avons avec les organismes de logements sociaux nous prouve qu'aujourd'hui la procédure leur convient et que l'introduction de la notion d'appel d'offres par votre ministère dans le cadre de ce projet de loi les contraint.

Mme Christine Boutin, ministre. J'ai entendu !

M. Thierry Repentin. Nous souhaitons une disposition qui soit plus conforme aux attentes des opérateurs HLM, mais aussi des élus du territoire.

C'est pourquoi nous proposons de supprimer l'article 4 tel qu'il est rédigé par vos soins !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je suis satisfaite de constater que vous connaissez bien l'intérêt de la VEFA et que vous utilisez cette dernière.

Votre position est très radicale. Effectivement, la rédaction proposée par le Gouvernement pour l'article 4 contient la notion d'appel d'offres.

L'opportunité donnée au monde HLM de pouvoir aller vers ces VEFA s'est mise en place dans le cadre de la discussion et de la préparation de ce projet de loi. Les procédures

se sont accélérées. Je suis une femme d'écoute, je vous le dis très clairement, et, quand les choses peuvent être améliorées, je l'admets volontiers.

M. le rapporteur a une position à mon avis plus constructive que la vôtre. Il a bien pris conscience de la contrainte qui a été soulignée par le monde HLM. Il propose de supprimer la notion d'appel d'offres là où vous souhaitez la suppression de l'article. Vous ne serez donc pas étonné si je préfère à votre solution la réponse adaptée, concrète et pragmatique proposée par la commission.

M. le président. La parole est à M. Charles Revet, pour explication de vote.

M. Charles Revet. Je veux apporter mon soutien à Mme le ministre et indiquer que je ne voterai pas en faveur des deux amendements de suppression de l'article.

Madame le ministre, nous examinons une disposition qui vise à donner les moyens de développer l'habitat, et vous l'avez défendue avec beaucoup d'ardeur.

J'ai bien compris qu'aujourd'hui des opérations étaient bloquées. Des propriétaires de foncier éprouvent des réticences compte tenu du manque de demandes ou parce que l'opération n'est pas « bouclée ».

Il y a le texte et il y a le contexte. Très souvent, il est important que nous précisions dans nos débats, qui sont publiés au *Journal officiel*, le pourquoi et le comment des choses.

Nous examinons un texte de portée générale que les organismes HLM, notamment, auront à mettre en œuvre. J'ai déjà eu l'occasion de discuter de cela avec vous en commission, où j'ai soulevé le problème. Mais ce que nous disons aujourd'hui bénéficie de la publicité des débats.

Que je sache, les organismes HLM sont soumis aux mêmes règles que n'importe quelle collectivité en termes soit d'évolution de travaux, soit d'acquisition. Or, pour des opérations qui sont conduites par les propriétaires privés de foncier – certaines sont déjà engagées ou sont sur le point de l'être –, il n'y a qu'un seul opérateur et un seul partenaire. Peut-on dispenser les organismes HLM de passer par un appel d'offres ? Si on ne le peut pas, comment procédera-t-on ? Et s'il n'y a pas d'appel d'offres, qui déterminera la valeur d'achat des acquisitions que réaliseront les organismes HLM ?

Comprenez-moi bien : non seulement je ne suis pas contre cette démarche, mais je pense qu'elle est bonne et qu'il faut donc la sécuriser totalement.

Le plus grave serait que nous ayons de bonnes intentions, que nous adoptions des dispositions générales et que, ensuite, en raison du respect des procédures, un blocage se produise.

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

M. Daniel Dubois. Le mieux étant l'ennemi du bien, je ne voterai pas non plus les amendements de suppression, mais je crois que le sujet mérite qu'on y réfléchisse.

En fait, nous avons affaire à deux types de situations.

Prenons d'abord l'hypothèse des programmes immobiliers non vendus. Dans un tel cas, il est effectivement tout à fait intéressant que des logements construits par des promoteurs privés puissent devenir des logements HLM. Cela ne me choque pas du tout ! Au contraire, tant mieux ! Ainsi, cette crise immobilière aura peut-être des effets positifs : la baisse

des prix et la possibilité de transformer des logements privés en logements HLM. Ne nous en privez pas, chers collègues de l'opposition ! Et ne vous en privez pas vous-mêmes !

S'agissant maintenant de la vente en état futur d'achèvement, reconnaissons que c'est une procédure tout à fait intéressante pour les organismes HLM, ils le disent d'ailleurs très clairement. Il faut donc encourager le développement de cette procédure.

Dans le futur, quand les organismes HLM feront appel à la VEFA, il me paraîtrait hautement souhaitable qu'ils puissent recourir à l'appel d'offres sur performances. Si un PLH définit des objectifs sur tel ou tel territoire, le conseil d'administration de l'organisme concerné peut décider de recourir à la VEFA pour construire un type de logement à un prix donné : il organise un appel à candidatures sur performances auprès des opérateurs qui pratiquent la VEFA et choisit celui qui répond le mieux en termes de qualité et de prix pour le produit recherché.

J'invite le ministère à réfléchir à ces deux situations différentes parce que les organismes HLM, qui l'ont bien compris d'ailleurs, ont tout intérêt à gagner en souplesse.

Je vous rappelle ce que nous a dit M. le rapporteur : quand le marché de l'immobilier privé est en expansion, les organismes HLM ne sont pas en phase avec le cycle économique et aucun de leurs appels d'offres n'aboutit, ce qui représente une perte de temps. Faisons donc preuve d'un peu de bon sens : si nous voulons répondre au besoin des milliers de personnes qui attendent un logement, donnons des moyens aux organismes HLM en encadrant les procédures de manière à leur laisser une certaine souplesse de gestion.

Beaucoup d'organismes HLM, quand ils ne parviennent pas à mener à bien une opération, essaient de s'en sortir en passant un marché de conception-réalisation ! Je dis les choses telles qu'elles sont, parce que je veux rester réaliste et pragmatique.

Je me résume : dans la situation actuelle, il nous faut naturellement encourager les organismes HLM à transformer des logements privés en HLM en les achetant à bon prix, car ils ont intérêt à le faire ; demain, quand ils devront recourir à la VEFA, il faut réfléchir à la possibilité de lancer des appels d'offres sur performances.

M. Dominique Braye, rapporteur. D'autant que rien ne les y oblige !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je tiens à remercier M. Daniel Dubois des propos qu'il vient de tenir et que je partage entièrement.

Je tiens également à rassurer M. Charles Revet : il n'est pas nécessaire de lancer un appel d'offres dans le cas de la VEFA puisque le programme est déjà prêt ; tout est sur plan. Point n'est donc besoin d'un appel d'offres au sens traditionnel du terme.

M. Charles Revet. Mais qui détermine le prix ?

Mme Christine Boutin, ministre. C'est le jeu de la concurrence !

Je veux profiter de cette occasion pour vous dire que nous n'avons pas perdu de temps en ce qui concerne la VEFA. Nous avons déjà réuni au ministère les représentants du monde HLM, la SNI, et les promoteurs. Une circulaire va être envoyée à tous les préfets, aujourd'hui ou demain, pour leur demander de mettre en place une procédure qui garan-

tisse une transparence absolue, afin que tous les organismes HLM du département ou de la région en cause puissent participer à la consultation, ainsi que tous les constructeurs-promoteurs. Il nous faut en effet gagner du temps en faisant en sorte que tout le monde se rencontre, de façon à lancer le plus rapidement possible ces opérations de construction.

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

M. Daniel Raoul. Si j'ai bien compris l'ensemble des amendements qui ont été déposés sur cet article, en particulier ceux qui tendent à la suppression de l'appel d'offres, il semble bien, mes chers collègues, que nous allons en revenir au texte de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Cet article 4 n'était donc pas nécessaire, et c'est pourquoi nous en demandons la suppression, de manière à conserver l'esprit de la loi SRU. Ce souci ne se limite d'ailleurs pas à ce seul article ; nous aurons l'occasion d'en reparler !

J'observe que nous jouons tous sur la possibilité que nous offre la VEFA, dans le domaine économique, en matière d'accueil d'entreprises – cela ne m'est arrivé qu'une fois en matière de logement –, compte tenu de la durée des procédures administratives nécessaires pour créer soit des plateaux destinés à des activités tertiaires, soit des bâtiments relais permettant l'installation d'une nouvelle activité. Nous faisons cela très couramment !

En tout cas, notre demande de suppression était sous-tendue par l'idée de revenir à un état du droit qui fonctionne très bien.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 183 et 283.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n^o 36.

M. Thierry Repentin. Dans la logique de l'argumentation que nous avons développée sur cet article 4 et dans la mesure où nous revenons à un texte substantiellement différent du projet de loi initial, qui consacre finalement nos pratiques quotidiennes, nous ne voterons pas contre cet amendement. Nous sommes logiques !

M. Dominique Braye, rapporteur. Non, vous avez voté pour la suppression !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je reprends la parole afin que chacun ici comprenne bien la situation.

Bien sûr, je conçois parfaitement que nos collègues socialistes votent pour l'amendement n^o 36 puisqu'il règle nos difficultés actuelles. Le problème, c'est qu'ils ont commencé par voter pour les amendements de suppression de l'article 4. Or, si ces amendements avaient été adoptés, l'amendement n^o 36 n'aurait pas été soumis au vote et ces difficultés ne seraient donc pas résolues.

Dès lors, votre position est totalement incohérente, chers collègues, parce que vous vouliez empêcher, par votre premier vote, la mise en place d'un système que, par ailleurs, vous souhaitiez voir instaurer. Telle est la réalité ! *(Protestations sur les travées du groupe socialiste.)*

M. Daniel Raoul. C'est incroyable !

M. Thierry Repentin. La loi existe aujourd'hui !

M. Dominique Braye, rapporteur. Là encore, mon cher collègue, ne dites pas n'importe quoi ! Aujourd'hui, il n'y a pas de disposition législative : il n'y a que des circulaires ! Le problème résulte justement de l'absence d'encadrement législatif et c'est à cette situation que nous entendons porter remède.

Mme Christine Boutin, ministre. Eh oui !

M. Dominique Braye. On ne va pas se laisser enfumer ! Ne désinformez pas la Haute Assemblée ! La loi n'existe pas, tout le problème vient de là.

Si nous vous avons écoutés en votant la suppression de l'article 4, nous restions dans la même situation et la sécurité juridique n'était pas assurée !

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

M. Daniel Raoul. Je ne crois pas qu'un texte de cette nature mérite une telle dérive ! À cette heure, je veux bien mettre cet éternement sur le compte de l'hypoglycémie (*Sourires*), mais essayez de comprendre notre logique, car chacun peut avoir la sienne, monsieur le rapporteur !

Pour réécrire l'article 4, vous êtes obligé de présenter cet amendement n^o 36 qui nous ramène à un état du droit que nous souhaitons rétablir en votant la suppression de l'article 4. Il n'y a pas là de quoi s'exciter comme vous le faites !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je comprends que vous ayez voulu discuter sur la suppression de l'article 4. Cependant, comme vous souhaitiez aussi voir adopter les dispositions introduites par l'amendement n^o 36, vous pouviez déposer votre amendement de suppression, le présenter, puis le retirer au moment du vote. Parce que, si la majorité de notre assemblée avait voté comme vous, l'amendement n^o 36 serait tombé !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 36.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 4 est ainsi rédigé, et les amendements n^{os} 284, 285, 439, 543, 440 et 584 n'ont plus d'objet.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à quinze heures.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à douze heures vingt-cinq, est reprise à quinze heures.)

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.

Articles additionnels après l'article 3 (suite)

M. le président. Dans la discussion des articles, nous en revenons à l'amendement n^o 626 rectifié, présenté par le Gouvernement, et dont je rappelle les termes :

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

La première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « et l'amélioration des structures d'hébergement ».

Monsieur le rapporteur, vous aviez demandé la réserve de cet amendement jusqu'à quinze heures,... mais peut-être souhaitez-vous qu'il soit réservé plus longtemps ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur le président, je sais bien que le temps, c'est de l'argent. Par conséquent, je pourrais espérer que le fait de réserver cet amendement le plus longtemps possible apporte les crédits nécessaires à la mission pour l'hébergement. (*Sourires.*) Malheureusement, je n'en suis pas sûr. Il n'y a donc pas lieu de différer à nouveau l'examen de l'amendement.

Quoi qu'il en soit, si la commission a demandé la réserve de cet amendement, c'est pour obtenir, de la part de Mme le ministre, des précisions – qu'elle ne m'a pas apportées jusqu'à présent – et pour qu'elle dise devant la Haute assemblée si la nouvelle mission de l'ANAH relative à la réhabilitation des structures d'hébergement fait partie du « paquet global ».

J'ai bien compris qu'il n'y avait pas d'argent prélevé sur le budget de l'État. S'il s'agit de fonds supplémentaires pour assurer cette nouvelle mission, d'où viennent-ils ? Ou alors, est-ce une mission nouvelle confiée à l'ANAH relevant de crédits réservés normalement à l'amélioration de l'habitat privé ?

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je rappelle que l'amendement n° 626 rectifié a pour objet de prendre en compte la nécessaire humanisation d'un certain nombre de centres d'hébergement. Nous sommes tous d'accord sur la nécessité de financer cette humanisation dont, malheureusement, un certain nombre de centres ont bien besoin.

Les 30 millions d'euros en question ont été retirés du budget de l'État et sont pris sur les recettes extrabudgétaires, auxquelles je faisais allusion précédemment, qui permettent à mon ministère de disposer globalement d'une capacité de financement supplémentaire de 100 millions d'euros par rapport à l'année dernière.

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

M. Thierry Repentin. Mes chers collègues, je ne sais pas si vous avez été pleinement informés. Pour ma part, je n'ai pas pu me pencher sur cette question pendant la suspension de la séance.

Cependant, en tant que rapporteur pour avis du budget relatif au logement, j'ai pu, par le biais des questionnaires budgétaires, obtenir des précisions du Gouvernement sur le projet de loi. Or, jusqu'à maintenant, rien ne laissait penser qu'un financement permettrait à l'ANAH d'intervenir dans le domaine de l'amélioration des structures d'hébergement.

Quoi qu'il en soit, on demande à cet outil d'assumer une compétence nouvelle au moment même, monsieur Fourcade, où son budget disparaît, en tant que tel, du budget de l'État, puisque, comme nous l'espérons tous, il va être alimenté par une partie du prélèvement opéré sur le 1 %. En ma qualité de rapporteur pour avis du budget relatif au logement, je ne vois pas comment je pourrais donner un blanc-seing sur une nouvelle compétence sans savoir quelle ressource réelle lui sera affectée.

Comme ce projet de loi doit être examiné par l'Assemblée nationale les 15, 16 et 17 décembre, me semble-t-il,...

Mme Christine Boutin, ministre. Je vous remercie, monsieur le sénateur, d'y avoir prêté attention.

M. Thierry Repentin. ... peut-être, madame le ministre, pourriez-vous discuter plus concrètement et sereinement de ce point avec les députés à ce moment-là ? Nous prononcer sur l'amendement n° 626 rectifié cet après-midi reviendrait à légiférer en quelque sorte en apesanteur. Comme M. le rapporteur n'est pas plus favorable que nous à des dispositions « gazeuses », je vous suggère de le retirer.

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

Mme Odette Terrade. Nous pensons que l'article 3 aura pour conséquence de diriger une bonne part des financements issus de la PEEC vers l'Agence. D'ailleurs l'article 8, que nous examinerons ultérieurement au cours du débat, prévoit expressément que l'ANAH dispose d'une partie des fonds du 1 %. Nous assistons donc bel et bien à un désengagement financier. Une trace figure déjà dans les documents budgétaires pour 2009.

Il serait judicieux, comme vient de le proposer M. Repentin, de prendre le temps d'examiner cette mesure dans de meilleures conditions.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Fourcade. Pour ma part, j'estime que deux choses sont importantes. Tout d'abord, nous reconnaissons tous que de nombreux centres d'hébergement sont en mauvais état et qu'il faut faire un effort pour améliorer ces structures.

Par ailleurs, faire assumer cet effort par l'ANAH, dont le budget subit des modifications, nous inquiète. Nous avons peur que cela ne détourne cette agence de sa vocation, qui consiste à améliorer des quartiers, notamment des copropriétés en difficulté, où vivent nombre de nos concitoyens.

Je ne veux pas être désagréable envers vous, madame le ministre. Mais si vous acceptiez de modifier votre amendement et d'y insérer l'adverbe « éventuellement » avant les mots « des structures d'hébergement », cela nous permettrait de faire le lien avec l'Assemblée nationale et d'aboutir à une rédaction finale.

Si vous procédiez à cette rectification, cela montrerait qu'il s'agit bien d'une extension de compétence liée à un budget particulier, et non d'un changement complet de l'orientation de l'ANAH. Nous pourrions alors voter en faveur de cet amendement.

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

M. Daniel Dubois. Je suis à la fois surpris et rassuré que figurent encore des extras dans le budget de l'État ! Je pensais que nous traversions une période difficile. (*Sourires.*)

En tout cas, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les CHRS, en tant que tels, jouent un rôle primordial dans le parcours résidentiel. Aujourd'hui, ils sont souvent surchargés parce qu'il est très difficile de faire sortir des personnes qui s'y trouvent. Selon moi, il faut intervenir sur ce point.

Mais je considère, moi aussi, que l'ANAH a d'autres choses à faire. En commission des affaires économiques, nous avons eu un important débat sur ce point. Si cette commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 626 rectifié, c'est parce qu'elle veut avoir des certitudes. Je souhaite à mon tour, madame le ministre, que cet amende-

ment soit plutôt examiné lors des débats à l'Assemblée nationale et que, dans l'immédiat, il soit retiré afin d'approfondir la réflexion.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Repentin, monsieur Dubois, je vous indique d'emblée que je ne retirerai pas cet amendement.

Certes, une discussion va avoir lieu à l'Assemblée nationale et les députés pourront alors préciser les choses. Mais je ne peux pas imaginer que le Sénat ne prenne pas position sur le principe d'humaniser les centres d'hébergement qui en ont besoin. Il me semble même incroyable que la Haute Assemblée puisse se poser la question. Ma priorité consiste justement à humaniser ces centres.

Vous souhaitez connaître l'origine des 30 millions d'euros. Ils proviennent de fonds extrabudgétaires. Au budget de l'ANAH qui s'élevait à 450 millions d'euros ont été ajoutés 30 millions d'euros. Si nous avons confié cette mission à l'ANAH, c'est parce que cette agence l'assume déjà en partie et qu'il serait absurde de se priver de son savoir-faire. Telles sont les raisons pour lesquelles je souhaite maintenir cet amendement.

Si l'ajout de l'adverbe « éventuellement », proposé par M. Fourcade, peut nous conduire à un accord, j'accepte de rectifier ainsi l'amendement.

Mais vous savez très bien qu'à l'heure actuelle un certain nombre d'interrogations se font jour sur ces centres d'hébergement. Ma volonté politique est d'humaniser ces structures. Je ne voudrais pas que pour une raison relative à l'origine des fonds, on ne donne pas à l'ANAH la possibilité de faire un travail d'humanisation.

L'humanisation des centres d'hébergement, ce n'est pas rien !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Madame le ministre, je ne peux vous laisser dire que le Sénat serait opposé à l'humanisation des centres d'hébergement puisqu'il s'agit, au contraire, de l'une de ses principales préoccupations. Mais l'argent est le nerf de la guerre.

Ce n'est pas du tout l'origine des fonds qui pose problème. Nous nous sommes, une fois encore, mal compris. Lors de l'examen de l'article 3, force nous a été de constater que des crédits extrabudgétaires, d'un montant important, sont consacrés à l'aide au logement. Mais l'ANAH dispose d'un budget pour assurer ses missions régaliennes qui concernent l'habitat privé.

Mme Christine Boutin, ministre. C'est dedans !

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit donc d'une enveloppe globale.

Mme Christine Boutin, ministre. De 450 millions d'euros !

M. Dominique Braye, rapporteur. En 2007 et en 2008, les actions de l'ANAH se sont-elles bien élevées à 450 millions d'euros ? Pour l'année 2009 sont affectés à cette agence 480 millions d'euros. Si l'on m'affirme que 450 millions ont été engagés et dépensés en 2007 et en 2008 et que 30 millions supplémentaires sont prévus pour l'année prochaine, le vote pourra intervenir sans problème puisque 30 millions pourront être affectés aux centres d'hébergement. Je parle sous le contrôle de mes collègues Daniel

Dubois (*M. Daniel Dubois est dubitatif*) et Charles Revet, tous deux membres de la commission des affaires économiques.

Madame le ministre, je vous ai tellement entendu dire – point de vue que je partage totalement – qu'il ne faut surtout pas individualiser, séparer les différents maillons de la chaîne et les faire jouer les uns contre les autres ! Comme l'a dit Daniel Dubois, nous savons tous, en raison de la présence de centres d'hébergement sur le territoire de nos communes, que beaucoup trop de personnes y sont encore accueillies alors qu'elles ne devraient plus s'y trouver, simplement du fait de l'engorgement des autres maillons. Il est en réalité impossible de les diriger vers le logement social.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis. Tout à fait !

M. Dominique Braye, rapporteur. Si vous supprimez l'argent destiné au maillon suivant, le maillon de l'hébergement ne pourra pas être désengorgé. Or nous souhaitons, comme vous d'ailleurs, rétablir la fluidité dans les différents maillons de la chaîne du logement. Et je prône cela depuis dix ans.

Pour l'instant, la commission des affaires économiques émet un avis défavorable, mais cette position peut changer – et je parle sous le contrôle de Charles Revet et Daniel Dubois –, puisqu'elle n'est motivée que par une raison budgétaire. En effet, il convient de ne pas soustraire à l'ANAH des fonds destinés à assumer ses missions régaliennes, qui, comme le rappelait M. Fourcade, jouent un rôle excessivement important dans la vie quotidienne de nos concitoyens.

Si vous nous assurez affecter de l'argent supplémentaire à l'hébergement, je suis prêt à voter en faveur de l'amendement n° 626 rectifié. Je vous féliciterai même d'avoir trouvé des crédits, quelle que soit leur origine, pour l'hébergement, secteur qui a un grand besoin d'humanisation.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Ce que je peux vous dire de façon claire, c'est que sans le transfert des actions d'humanisation des centres d'hébergement à l'ANAH, les moyens de cette agence seraient inférieurs de 30 millions d'euros. L'ANAH disposera donc bien de 30 millions d'euros supplémentaires pour mener à bien cette action. (*M. Thierry Repentin s'exclame.*)

M. le président. La parole est à Mme Dominique Voynet, pour explication de vote.

Mme Dominique Voynet. Madame la ministre, je pense que le débat s'est un peu mal engagé.

En effet, vous donnez à penser que, dans cet hémicycle, certains seraient favorables à l'humanisation des structures d'hébergement tandis que d'autres y seraient hostiles. Or je pense que nous sommes tous bien d'accord : l'humanisation de ces centres est une priorité, qui appelle une mobilisation budgétaire. (*M. Roland Courteau fait un signe d'approbation.*)

Dans un contexte budgétaire difficile, la tentation est grande d'allonger indéfiniment la liste des missions des établissements publics et des agences qui fonctionnent bien, telle l'ANAH. Or il me semble que nous ne pouvons pas indéfiniment allonger la liste de ses missions, car nous risquerions de mettre en péril la crédibilité de ses actions, qui doivent viser à remettre dans le circuit un certain nombre de logements qui nous font aujourd'hui défaut.

Sur ce thème, je partage tout à fait l'analyse de M. le rapporteur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 626 rectifié.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe UMP.

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° 12 :

Nombre de votants.....	336
Nombre de suffrages exprimés.....	336
Majorité absolue des suffrages exprimés	169
Pour l'adoption.....	157
Contre	179

Le Sénat n'a pas adopté.

Article additionnel après l'article 4

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques.

L'amendement n° 37 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 185 rectifié 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° 529 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 trois amendements sont ainsi libellés :

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

Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 37.

M. Dominique Braye, rapporteur. Nous avons inscrit dans la loi portant engagement national pour le logement un mécanisme autorisant les bailleurs sociaux à vendre à leurs occupants les logements sociaux qu'ils possèdent, moyennant une décote maximale de 35 % par rapport à l'évaluation faite par le service des domaines.

Pour éviter tout effet d'aubaine, nous avons également prévu l'inscription d'une clause anti-spéculative prévoyant que dans les cinq ans suivant l'acquisition du logement à un prix décoté, l'acquéreur était tenu de rembourser une partie de la plus-value éventuelle.

Il apparaît, deux ans après l'entrée en vigueur de ces dispositions, que le mécanisme anti-spéculatif que nous avons défini à l'époque n'est pas opérationnel. Je vous propose donc de le corriger.

M. le président. La parole est à Mme Odette Terrade, pour présenter l'amendement n° 185 rectifié.

Mme Odette Terrade. Cet amendement est identique à celui de la commission. Il vise à éviter que la cession de logements sociaux ne donne lieu ultérieurement à spéculation immobilière.

M. le président. La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 529.

M. Daniel Raoul. Comme M. le rapporteur l'a fort bien expliqué, il faut absolument mettre fin aux spéculations consécutives à la vente de logements HLM.

Des dispositions législatives ont déjà été adoptées, mais elles ne sont pas opérationnelles, comme on le constate sur le terrain.

Avec cet amendement, je conforte l'attitude pragmatique de M. le rapporteur.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je suis favorable à la clarification qui est proposée. Elle vise à compléter le dispositif encadrant la vente de logements HLM. Elle devrait permettre d'atteindre plus facilement l'objectif ambitieux sur lequel se sont engagés l'Union sociale de l'habitat et les SEM de mettre en vente 43 000 logements par an.

Je suggère aux auteurs des amendements n°s 185 rectifié et 529 de les retirer puisqu'ils sont identiques à celui de la commission.

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

M. Daniel Raoul. Je rappelle le code de bonne conduite de notre assemblée concernant les amendements identiques. On procède dans ce cas à un vote conjoint. Il n'est donc pas question de retirer les amendements identiques à celui de la commission.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 37, 185 rectifié et 529.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

Article additionnel avant l'article 5

M. le président. L'amendement n° 608, présenté par Mmes Voynet, Blandin et Boumediene-Thiery et MM. Desessard et Muller, est ainsi libellé :

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

I. – Dans le troisième alinéa de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « peut, après avis du maire » sont remplacés par les mots : « et le maire peuvent ».

II. – En conséquence, dans le deuxième alinéa de l'article L. 641-4 du même code, le mot : « peut » est remplacé par les mots : « et le maire peuvent ».

III. – Dans les articles L. 642-1, L. 642-7, L. 642-11, L. 642-13 du même code, après les mots : « le représentant de l'État dans le département » sont insérés les mots : « ou le maire de la commune ».

IV. – Dans les articles L. 642-8 et L. 642-10 du même code, après les mots : « au représentant de l'État dans le département » sont insérés les mots : « ou au maire de la commune ».

V. – Dans l'article L. 642-9 du même code, les mots : « Après avoir sollicité l'avis du maire, le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « Le maire ou le représentant de l'État dans le département après avoir sollicité l'avis du maire ».

VI. – Dans l'article L. 642-12 du même code, après les mots : « du représentant de l'État dans le département » sont insérés les mots : « ou du maire ».

VII. – L'article L. 642-2 du même code est abrogé.

La parole est à Mme Dominique Voynet.

Mme Dominique Voynet. « Je vous confirme que, si la situation le nécessite, je ferai appel aux réquisitions » d'immeubles vides cet hiver, avez-vous déclaré, madame la ministre, le 7 novembre 2007 en présentant le plan grand froid destiné à l'accueil des personnes sans abri.

« Que les petits propriétaires privés se rassurent, il ne s'agit pas de réquisitionner leurs appartements, mais d'essayer d'identifier les immeubles qui appartiennent aux personnes morales et qui seraient disponibles », avez-vous également indiqué en évoquant les bâtiments vides appartenant à des banques ou à des compagnies d'assurance qui auraient pu faire l'objet de réquisitions l'hiver dernier en cas de manque de places dans les centres d'hébergement.

Une telle mesure me semble plus que jamais d'actualité. Au moment où les banques font l'objet de toutes les sollicitudes, il n'est pas choquant d'imaginer qu'elles puissent rendre à la communauté nationale une partie des efforts qui sont consentis pour les sauver. La France compte plusieurs centaines de milliers de logements vides. On l'a déjà vu hier, on le répétera sans doute : les solutions à mettre en œuvre pour les mobiliser ne sont pas aussi simples qu'il y paraît.

Si la réquisition des logements vides n'est pas la panacée, elle fait partie de ces possibilités théoriques qui, dans la pratique, ne sont quasiment jamais utilisées.

Je suis bien consciente, madame la ministre, monsieur le rapporteur, que cette disposition heurte le droit de propriété, dont je n'ignore pas qu'il est « inviolable et sacré » selon les termes de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, adossée à la Constitution. Je n'oublie pas non plus que la Déclaration précise aussi que nul ne peut être privé de son droit de propriété, « si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment ». En la matière, il est bon, me semble-t-il, d'en revenir aux textes fondateurs.

Madame la ministre, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, la nécessité publique me paraît largement constatée : trois millions de personnes sont mal logées alors que des centaines de milliers de logements sont vides.

Pour autant, par cet amendement, je ne vous propose pas de créer de nouvelles dispositions législatives : la possibilité de réquisition par la puissance publique est déjà reconnue

par la loi, depuis fort longtemps. Je vous suggère simplement d'étendre aux maires la possibilité de recourir à ces réquisitions.

Je précise, afin de prévenir toute confusion, qu'il n'est pas question de priver les préfets de la faculté d'y recourir, il s'agit seulement d'étendre cette faculté aux maires.

Enfin, j'évoquerai un dernier point, madame la ministre : en étendant aux maires la possibilité de recourir à ce dispositif, vous n'avez pas à craindre l'inflation de réquisitions ou l'abus de procédures. Les maires sont des élus responsables, qui mesurent parfaitement l'impact qu'aurait une telle décision. Ils n'useraient pas de cette faculté à la légère. Qu'au moins la loi les laisse juger de la nécessité d'y avoir recours. Qu'elle leur permette d'user à la mesure qu'ils estimeront la plus juste de cette possibilité !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Mes chers collègues, chacun le sait, la disposition visée dans cet amendement, qui tend à donner aux maires la possibilité de procéder à des réquisitions de logements, est débattue à l'occasion de chaque projet de loi sur le logement.

Madame Voynet, puisque vous m'avez fait un procès d'intention en décidant par avance de mon argumentaire et en affirmant que je serais opposé à votre amendement au prétexte qu'il porte atteinte au droit de propriété, sachez que, si j'y suis en effet fermement opposé, ce n'est pas du tout pour cette raison !

Le motif de mon opposition est tout simple : si nous donnons aux maires la possibilité d'avoir recours à des réquisitions, nous allons au-devant de grandes difficultés dans certaines mairies.

Vous affirmez que les maires sont des élus responsables. Si nous étions convaincus que l'ensemble des maires, sur l'ensemble du territoire, partagent une position commune sur ce problème, nous serions tout à fait favorables à votre proposition. Mais nous estimons que le préfet est un bien meilleur garant de la solidarité et de l'impartialité.

Pour reprendre une formule de votre collègue Jean-Pierre Sueur, mais dans un sens contraire, je dirai que l'addition des égoïsmes municipaux ne fait pas une solidarité nationale ! (*M. Daniel Raoul rit.*) J'ajouterai que l'addition de certains militantismes municipaux – si vous voyez ce que je veux dire... – ne favorise ni l'équilibre, ni l'équité !

Mme Dominique Voynet. Et ça, ce n'est pas un procès personnel ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Par conséquent, si les maires étaient tous extraordinairement vertueux et avaient comme seul critère de décision le souci de la solidarité, je serais profondément favorable à une telle disposition.

Mais, nous le savons tous, les maires ont parfois d'autres obligations, d'autres critères de jugement. Il semble donc préférable, dans l'intérêt de tous, des élus locaux eux-mêmes, d'ailleurs, et des administrés, de laisser une telle compétence au préfet, lequel est le garant de la solidarité nationale dans le département. Par ailleurs, rien n'empêche les maires d'en appeler au préfet sur des problèmes spécifiques et d'ouvrir le dialogue.

Du reste, dans un certain nombre de dossiers quelque peu sensibles, nous avons vu des maires – je ne citerai pas de noms, bien évidemment... – prendre des arrêtés qui ont systématiquement été cassés dans un sens ou dans l'autre.

Cela prouve bien que, parfois, sur certains territoires, la politique menée par les élus n'obéit qu'à des considérations personnelles.

Voilà pourquoi la commission est tout à fait défavorable à cet amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Avis défavorable.

M. le président. La parole est à Mme Dominique Voynet, pour explication de vote.

Mme Dominique Voynet. Monsieur le président, nous sommes rompus à la rhétorique de M. le rapporteur, qui n'hésite pas à donner des leçons, à reprendre les sénateurs et les sénatrices qu'il estime insuffisamment soucieux du règlement de notre assemblée ou des règles républicaines.

Monsieur le rapporteur, vous avez laissé entendre que certains maires, mus par un excès de militantisme, pourraient, de ce fait, être conduits à manquer de discernement, contrairement aux préfets, qui, eux, parce qu'ils ne seraient jamais des militants, parce qu'ils seraient toujours exclusivement tournés vers l'intérêt général, seraient assurés de conserver ce fameux discernement. (*Mme Odette Herviaux rit.*)

M. Dominique Braye, rapporteur. Ils sont les représentants de l'État !

Mme Dominique Voynet. J'espère bien qu'en la matière les 36 500 maires de notre pays sont bien des militants ! Sinon, cessons de parler d'« engagement national pour le logement » ou de « mobilisation générale pour le logement » !

M. le président. La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote.

Mme Catherine Procaccia. Madame Voynet, votre amendement, s'il était adopté, serait de nature à fragiliser les maires. Dans une commune, on réquisitionnerait tel immeuble, mais pas tel autre : le maire et les élus municipaux se retrouveraient alors dans une position délicate.

Je souscris à l'argumentation de M. le rapporteur : la possibilité pour le maire de faire appel au préfet est effectivement un moyen d'assouplir la procédure et de ne pas mettre, pour une fois, le maire en première ligne. Ne faisons pas peser sur ses épaules une responsabilité supplémentaire qui pourrait le placer en porte-à-faux.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. Très bien !

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

M. Daniel Raoul. J'ai bien écouté l'avis de Mme la ministre, mais je l'ai trouvé pour le moins concis. Je souhaiterais donc entendre sa voix agréable nous donner des explications détaillées sur la motivation de son refus ! (*Sourires.*)

M. Charles Revet. Qu'il est bien élevé !

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

M. Thierry Repentin. Mme la ministre ne peut résister à cet appel !

Mme Christine Boutin, ministre. Je ne peux effectivement pas refuser de reprendre la parole.

Madame Voynet, je partage le point de vue de M. le rapporteur sur ce sujet. D'autant que les maires, lors de circonstances particulières, telles que des situations

d'urgence ou des troubles à l'ordre public, peuvent d'ores et déjà user du droit de procéder à des réquisitions de logements. Le fait d'étendre une telle faculté risquerait de nous faire tomber dans les difficultés qui ont été énoncées par M. le rapporteur.

M. Daniel Raoul. Je vous remercie de ces précisions, madame la ministre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 608.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Division additionnelle avant l'article 5

M. le président. L'amendement n° 38, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Avant l'article 5, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre I^{er} *bis*

Dispositions relatives à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement tendant à créer, dans le projet de loi, un chapitre relatif à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Avis très favorable. En effet, les articles dont il est question sont très importants, et il est fort opportun de montrer la volonté du législateur dans le domaine de la copropriété.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, avant l'article 5.

Article 5

Après l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-7-1. – Lorsqu'ils sont votés en assemblée générale du syndicat des copropriétaires, les travaux font l'objet de provisions spéciales constituées en application du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sont à la charge des copropriétaires.

« Ces provisions spéciales sont obligatoirement déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chacun des copropriétaires. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'une convention de fusion, de compensation ou d'unité de comptes. »

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Danglot, sur l'article.

M. Jean-Claude Danglot. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, continuant dans la logique du texte, cet article 5 porte sur une question essentielle : celle du devenir des logements locatifs sociaux vendus à leurs occupants.

À l'article 1^{er}, nous avons débattu des conventions d'utilité sociale, qui font manifestement de la hausse des loyers et du recours croissant à la vente des logements sociaux les bases du financement des organismes bailleurs.

Les sanctions prévues à l'article 1^{er} ont été complétées par les dispositions de l'article 2, qui organise une solidarité « horizontale » entre les organismes bailleurs, tandis que l'État retire peu à peu ses billes – dommage, ce sont nos impôts ! – et se contente de fixer les règles du jeu.

À l'article 3, dans le même élan, a lieu un hold-up sur les ressources du 1 % logement, cet outil conçu en son temps par Joseph Laniel, président du Conseil, Edgar Faure, ministre des finances, et René Coty, ministre des travaux publics.

On charge la barque du 1 %, faisant ainsi de l'argent tiré du travail des salariés une nouvelle source de débudgétisation pour l'État.

À l'article 4, pour peu que les organismes d'HLM aient encore un peu d'argent, on les invite à éponger les stocks des promoteurs immobiliers, en facilitant le rachat des logements invendus et en état futur d'achèvement.

Arrive l'article 5, qui décline les effets de la vente de logements locatifs sociaux et qui pose un authentique et vrai problème : celui des dépenses de grosses réparations qui pourraient intervenir et, dans ce cadre, de la constitution de la provision destinée à les financer au sein des copropriétés constituées.

Légitime préoccupation, pourrait-on dire.

En effet, nombreuses sont les copropriétés en difficulté confrontées précisément à cette insuffisance de provision, qui les empêche, de fait, de mener à bien les travaux de préservation du bâti.

À vrai dire, madame la ministre, nous avons plusieurs remarques à formuler.

La première, c'est qu'il serait peut-être souhaitable de réaliser une sorte d'audit, de bilan du devenir des copropriétés constituées à partir du démembrement du parc locatif social depuis 1986.

Où en est-on en ce qui concerne l'occupation des logements, les rapports entre les propriétaires occupants et les locataires ou, encore, entre les propriétaires et l'organisme d'HLM, pour peu que ce dernier soit resté partie de la copropriété ?

Où en est-on concernant la qualité de l'habitat, le volume des travaux engagés, la gestion courante et de moyen terme des copropriétés ?

Aucune évaluation n'a encore été produite, mais peut-être disposez-vous, madame la ministre, d'éléments plus précis en la matière.

L'article 5 nous invite à mettre en place une obligation de constitution d'une provision pour gros travaux et à déposer obligatoirement l'encours de la provision ainsi constituée sur un compte séparé du compte général de la copropriété.

Soyons précis sur l'ensemble de ces problèmes.

Il est bon que l'on s'inquiète du financement prévisible des travaux d'une copropriété, surtout quand elle procède du démembrement d'un parc locatif social.

Cependant, prévoir que l'encours relatif aux gros travaux soit déposé sur un compte séparé du compte général de la copropriété n'est pas forcément une bonne idée.

De notre point de vue, cela pose, d'une manière générale, un certain nombre de problèmes, notamment pour ce qui est des copropriétés où les organismes bailleurs sociaux restent pour partie propriétaires.

Demander la sanctuarisation des provisions, c'est, en réalité, mettre les copropriétés en situation de devoir alimenter, sans contrepartie immédiate, les établissements de crédit.

Tout est donc prévu dans ce texte, y compris de mettre les nouveaux propriétaires sous la dépendance des marchés financiers.

Vous auriez mieux fait, madame la ministre, de proposer un effort particulier sur la formation des syndicats bénévoles à la gestion de copropriété (*M. le rapporteur s'exclame*), ne serait-ce que parce que l'allègement des coûts de fonctionnement de telles structures passe aussi par là.

Nous ne voterons donc pas cet article 5.

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

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 39 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 341 rectifié est 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.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit cet article :

La sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi rédigé :

« L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, ainsi que la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur. »

2° Après l'article L. 443-7, il est rétabli un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-7-1.* – Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 443-7 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

« Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 39.

M. Dominique Braye, rapporteur. L'article 5 vise à prévenir les difficultés qui peuvent survenir dans les copropriétés constituées de logements résultant de ventes HLM. Tous les élus qui ont à déplorer des copropriétés dégradées sur leur territoire savent que c'est le problème le plus difficile à régler.

L'article 5 contraint à cet effet les copropriétaires à constituer des provisions spéciales lorsque l'assemblée générale vote des travaux. Toutefois, la rédaction de ce dispositif s'avère inopérante. La commission propose donc d'y apporter les modifications suivantes.

Tout d'abord, en cas de vente HLM, il convient d'obliger l'organisme, qui est alors tenu de fournir à l'acquéreur une liste de travaux d'amélioration des parties communes qu'il serait souhaitable d'entreprendre, à en chiffrer le montant ainsi que la quote-part imputable à l'acquéreur.

Ensuite, il faut prévoir une présentation annuelle, par le syndic, de cette liste devant le syndicat des copropriétaires.

Enfin, il importe de rendre obligatoire la constitution d'avances dans le cas où des travaux sont votés par l'assemblée générale, ce qui se fait, d'ailleurs, dans la quasi-totalité des copropriétés privées. L'organisme d'HLM serait dispensé de cette obligation puisqu'il dispose forcément, dans sa trésorerie, des fonds nécessaires au financement des travaux. Nous sommes assurément tous d'accord : il est inutile de fragiliser les bailleurs sociaux au niveau de leur trésorerie, puisque ceux-ci n'ont jamais rencontré de problèmes pour le financement des travaux.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 341 rectifié.

M. Thierry Repentin. Ayant le plaisir de défendre un amendement identique à celui de M. le rapporteur, je m'en tiendrai à présenter certains compléments d'informations pour motiver notre position.

L'article 5 aménage une disposition relative à la vente des logements HLM à leurs occupants. Il ajoute, juste après l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit la vente des logements sociaux à leurs occupants, un article visant la création de provisions spéciales pour réalisation des charges de copropriétés et l'ouverture d'un compte spécifique pour ces provisions.

La rédaction du texte proposé par le Gouvernement aboutit cependant à contraindre l'organisme à déposer sur un compte séparé les provisions qu'il constitue lui-même au titre des logements locatifs qui restent sa propriété. Ainsi, la vente d'un seul logement dans un immeuble pourrait aboutir à un déséquilibre de ses comptes.

Il convient donc que l'organisme soit tenu d'identifier les montants des provisions qu'il constitue lui-même au titre de ces copropriétés, en les inscrivant sur une ligne propre, dans le seul cadre de ses comptes. Cela ne porterait pas sur les provisions des autres copropriétaires, qui seraient déposées sur un compte séparé. Tel est le sens de notre proposition qui vise à dispenser du dépôt de telles provisions l'organisme d'HLM copropriétaire.

Notre amendement a également pour objet de rendre beaucoup plus précise la définition du cadre dans lequel les provisions spéciales seront mises en place, ainsi que celle des modalités de leur affectation.

L'intérêt de ces dispositions est d'offrir un cadre juridique clair et efficace pour l'ensemble des copropriétaires concernés sur tout le territoire national, dans le respect des contraintes de chacun, propriétaire privé et bailleur public.

Il s'agit d'un amendement quelque peu technique, j'en conviens, mais plein de bon sens, soutenu notamment par l'Union sociale pour l'habitat.

J'espère donc que le consensus observé entre le groupe socialiste, M. le rapporteur et d'autres membres de la commission sera unanimement partagé.

M. le président. L'amendement n° 184, 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 paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les copropriétés comportant vingt logements et plus issues de la vente de logements locatifs conclue en application de la présente section, et dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient 20 % et plus des tantièmes de copropriété, cet organisme est expressément autorisé à mettre à disposition du syndicat des copropriétaires tout ou partie des moyens en personnel de gestion de proximité qu'il possède en propre. Il s'agit des personnels salariés de l'organisme d'habitations à loyer modéré exerçant tout particulièrement les missions de gardien, d'agent de propreté ou de réputation des déchets, d'entretien technique courant ou de veille de bon fonctionnement des équipements techniques communs.

« Cette mise à disposition est assimilée à un service rendu à soi-même, la récupération auprès des copropriétaires de la quote-part du service rendu leur incombant s'effectuant dès lors en pleine neutralité fiscale. »

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Cet amendement du groupe communiste républicain et citoyen se positionne comme un dispositif aménageant quelques-unes des contraintes du texte.

Monsieur le président, les amendements identiques n° 39 et 341 rectifié visant à rédiger entièrement l'article 5, nous transformons cet amendement en sous-amendement à celui de la commission, afin de compléter le texte de l'article 5 par des dispositions relatives au personnel de gardiennage.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 184 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, et ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par l'amendement n° 39 par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les copropriétés comportant vingt logements et plus issues de la vente de logements locatifs conclue en application de la présente section,

et dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient 20 % et plus des tantièmes de copropriété, cet organisme est expressément autorisé à mettre à disposition du syndicat des copropriétaires tout ou partie des moyens en personnel de gestion de proximité qu'il possède en propre. Il s'agit des personnels salariés de l'organisme d'habitations à loyer modéré exerçant tout particulièrement les missions de gardien, d'agent de propreté ou de répurgation des déchets, d'entretien technique courant ou de veille de bon fonctionnement des équipements techniques communs.

« Cette mise à disposition est assimilée à un service rendu à soi-même, la récupération auprès des copropriétaires de la quote-part du service rendu leur incombeant s'effectuant dès lors en pleine neutralité fiscale. »

Veillez poursuivre, monsieur Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Ce sous-amendement, dont l'objet est simple, est fondé sur l'analyse concrète de situations non moins concrètes.

En effet, il n'est pas rare que les opérations de vente de logements HLM ne puissent concerner la totalité des logements d'un immeuble donné.

Dans les faits, l'organisme bailleur qui procède à la cession de logements peut fort bien se retrouver ensuite copropriétaire, à concurrence des tantièmes représentatifs des logements demeurant sous statut locatif.

Il n'est pas rare également que les ensembles en question disposent de personnel de gardiennage affecté, dont il devient dès lors difficile de mesurer exactement le coût.

Aujourd'hui, dans les faits, si les deux tiers d'un ensemble immobilier sont cédés, le tiers des logements restant devra supporter les charges de gardiennage du personnel de l'organisme d'HLM. Bien souvent, les copropriétaires seront alors dans l'obligation de procéder à l'embauche de personnels en propre, venant doubler avec les personnels du bailleur originel.

Notre proposition vise donc, dans les ensembles de plus de vingt logements mis en vente et partiellement maintenus dans le parc locatif de l'organisme d'HLM, à répartir les charges de gardiennage au prorata des tantièmes détenus par chacun des copropriétaires.

S'agissant de la vie quotidienne, les locataires devenus copropriétaires pourront donc disposer, ce qui peut être appréciable, des services du même personnel que précédemment sans avoir à débours, au titre des charges générales, plus que ce qu'ils acquittaient en qualité de locataires.

C'est donc dans un souci de simplification du fonctionnement des copropriétés que nous vous invitons à adopter ce sous-amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Le problème soulevé par M. Le Cam recouvre de véritables incohérences.

Pour un bailleur propriétaire de petites unités, recruter un gardien ne serait pas rentable. En revanche, faciliter la mutualisation des moyens en personnels de deux ou trois immeubles situés à proximité immédiate les uns des autres permettrait effectivement de rendre des services aux habitants de ces immeubles et ce serait économiquement viable. Cela constituerait un élément fort de maintien d'une gestion urbaine de proximité – démarche à laquelle nous sommes tous attachés – favorable aux locataires et aux habitants.

Toutefois, monsieur Le Cam, si la commission des affaires économiques juge votre amendement intéressant sur le fond, elle considère que, dans sa forme, qui n'est pas forcément très juridique, il pourrait être revu. Elle sollicite, sur cette question, l'avis du Gouvernement.

En tout cas, madame le ministre, le problème qui est posé mérite d'être étudié et la solution proposée peut être très positive pour les bailleurs.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur le rapporteur, le Gouvernement est très favorable à l'amendement n° 39, car il améliore la rédaction proposée par le Gouvernement.

Vous suggérez que l'organisme d'HLM vendeur soit exonéré du dépôt des avances constituées pour financer les travaux dans la copropriété. Dans la mesure où cela ne remet pas en cause l'obligation de l'organisme de participer le moment venu au financement des travaux, je n'y vois aucun inconvénient.

Monsieur Repentin, votre amendement, comme celui de la commission, soulève de vraies questions. Je vous propose toutefois de le retirer au profit de l'amendement n° 39, dont la rédaction me semble meilleure.

Mme Dominique Voynet. Ces deux amendements sont, mot pour mot, identiques !

M. Dominique Braye, rapporteur. L'amendement n° 341 a en effet été rectifié !

M. Thierry Repentin. Pour tenir compte des observations de la commission !

Mme Christine Boutin, ministre. Excusez-moi, je n'avais pas en main l'amendement dans sa version rectifiée, auquel, dès lors, je suis bien sûr favorable.

Monsieur Le Cam, le sujet que vous évoquez dans le sous-amendement n° 184 rectifié est tout à fait intéressant. Cela dit, votre proposition suscite un certain nombre d'interrogations. Elle nécessite une analyse fiscale approfondie et une étude de ses conséquences sur le droit du travail. Je m'engage à faire étudier rapidement les réponses qu'il est possible d'apporter à cette question.

Aussi, je vous invite à retirer ce sous-amendement. Sinon, j'émettrai un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Le Cam, le sous-amendement n° 184 rectifié est-il maintenu ?

M. Gérard Le Cam. Compte tenu des remarques formulées par Mme la ministre, qui paraissent constructives, je le retire, monsieur le président.

M. Charles Revet. Bravo !

M. le président. Le sous-amendement n° 184 rectifié est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n° 39 et 341 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 5 est ainsi rédigé.

Article additionnel après l'article 5

M. le président. L'amendement n° 358, présenté par Mme Alquier, MM. Raoul et Repentin, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voynet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagache, 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 5, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ces aliénations ne peuvent porter que sur des logements répondant aux critères d'efficacité énergétique prévus par la loi de programme de mise en œuvre du Grenelle de l'environnement en ce qui concerne les logements sociaux, et ce, quelle que soit la date à laquelle ces aliénations interviennent ».

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Nous venons de discuter de la question des travaux qui seront mis à la charge des copropriétaires acquéreurs de logements sociaux dans les conditions prévues à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation.

À l'heure de la traduction concrète des engagements pris lors du Grenelle de l'environnement, on ne peut lire ces dispositions sans les rapprocher des engagements relatifs aux travaux permettant la réduction des consommations d'énergie des bâtiments.

Le bâtiment est le secteur le plus consommateur d'énergie en France, avec une consommation de plus de 40 % de l'énergie finale et une contribution de près du quart de nos émissions de gaz à effet de serre, et le secteur du logement locatif l'est plus encore que l'habitat individuel. Il est à noter d'ailleurs qu'en l'état actuel du parc des logements locatifs, ceux-ci consomment plus d'énergie finale par mètre carré construit que l'habitat individuel.

Or l'un des objectifs du Grenelle de l'environnement est d'aboutir à une mise aux normes accélérée de l'intégralité du parc HLM.

Le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement traduit cet engagement au II de son article 5. Or l'actuel article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, aux termes duquel les bailleurs peuvent vendre à leurs occupants des logements sociaux datant de plus de dix ans, ne traite nullement de cette question énergétique.

Le risque existe donc, après l'adoption de l'article 5 du projet de loi, que les nouveaux copropriétaires se voient imposés des travaux de mise aux normes. On ne peut effectivement faire l'impasse sur le fait que les bailleurs sociaux auront tendance à vendre des habitations pour lesquelles les obligations découlant du Grenelle de l'environnement coûteraient le plus cher. Rien ne les oblige en effet à renforcer l'efficacité énergétique des logements avant de les vendre.

C'est la raison pour laquelle nous proposons cette mesure, qui doit, selon nous, avoir un effet immédiat.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Mes chers collègues, je rappelle que la commission des affaires économiques a décidé que tous les amendements, quels qu'ils soient, liés au Grenelle de l'environnement recevraient de sa part un avis défavorable. Il ne s'agit évidemment pas d'une opposition de fond. Il lui paraît simplement souhaitable que ces amendements soient déposés dans le cadre du projet de loi

de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, de façon que le débat ne soit pas morcelé et que les membres de la Haute Assemblée qui s'intéressent à l'environnement puissent avoir une vision globale de ces questions.

Cela étant dit, monsieur Courteau, j'ai bien compris que votre amendement n'avait strictement rien à voir avec le Grenelle de l'environnement. Et ce n'est pas au rapporteur pour avis sur l'énergie que vous êtes, qui est donc bien avisé de ces questions, que j'apprendrai quelque chose.

Votre amendement a simplement pour objet d'interdire quasiment la vente de logements HLM, par un biais subtil qui est celui de l'énergie.

Je souligne tout d'abord qu'il manque manifestement de précision. Que vous ne l'ayez pas fait sciemment m'étonnerait, averti comme vous l'êtes sur ces questions de l'énergie.

Comme vous le savez, la « loi Grenelle » prévoira plusieurs classes d'énergie : soit la norme RT 2010, chaque bâtiment devant consommer moins de cinquante kilowattheures par mètre carré et par an ; soit la norme RT 2020, qui imposera non seulement que le bâtiment consomme très peu mais également qu'il produise une quantité d'énergie supérieure à celle qu'il consomme.

Votre amendement ne précise pas du tout sur quelle norme vous vous appuyez, si ces ventes de logements HLM répondront à la norme RT 2010 ou à la norme RT 2020. Donc, on ne peut pas prendre de décision puisqu'on ne sait pas laquelle de ces deux normes est visée.

M. Roland Courteau. À défaut de la lettre, vous avez compris l'esprit de mon amendement !

M. Dominique Braye, rapporteur. J'en ai certes compris l'esprit, mais vous êtes bien conscient, mon cher collègue, que cela ne suffit pas pour voter une disposition législative. Une telle disposition aura nécessairement des retombées, qu'il est en l'état impossible de mesurer puisqu'on ne sait pas à quels critères énergétiques vous vous référez.

De toute façon, selon l'étude réalisée par l'ANAH sur le parc de logements français, moins de 1 % du parc appartient à la classe A. Donc, si l'on adoptait votre amendement, mon cher collègue, on ne pourrait vendre que les logements appartenant à la classe A, soit 1 % du parc HLM, ce qui revient quasiment à ne plus pouvoir vendre aucun logement HLM.

Je souligne néanmoins que le fil qui vous a conduit est particulièrement subtil et je tiens à vous féliciter parce que la mécanique intellectuelle me paraît très intéressante.

Toutefois, pour des raisons basement matérielles, je ne peux qu'émettre un avis défavorable sur votre amendement. (*Sourires.*)

M. Josselin de Rohan. Enterré sous les fleurs ! (*Nouveaux sourires.*)

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Courteau, nous partageons tous une même préoccupation pour le développement durable. Toutefois, je ne comprends pas votre proposition qui empêcherait une personne souhaitant devenir propriétaire de son logement de le faire.

La loi, je vous le rappelle, prévoit d'ores et déjà l'obligation pour un organisme d'HLM de vendre un logement en bon état, et il n'est pas possible d'envisager le contraire.

De plus, l'amélioration des performances énergétiques de 800 000 logements sociaux est prévue dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. J'ai même obtenu en faveur du monde HLM un taux tout à fait préférentiel pour la mise en œuvre de ces normes environnementales.

Cette logique d'amélioration progressive avec des aides publiques importantes me semble préférable à la contrainte que vous proposez. J'ajoute que l'analyse de M. Braye sur le fait que votre amendement, s'il était adopté, aboutirait à réduire les possibilités de vente de logements de façon très importante est convaincante.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

M. le président. La parole est à Mme Dominique Voynet, pour explication de vote.

Mme Dominique Voynet. Chacun l'aura compris, il ne s'agit pas de finasser et de se mettre d'accord sur des réglementations qui vont évoluer au fil du temps ; il s'agit de vous entendre sur un point à nos yeux essentiel : nous voulons être certains que des dispositifs seront mis en place afin d'éviter que les organismes ne soient tentés de vendre à bas prix à des personnes qui n'auraient jamais les moyens de les mettre aux normes et de faire ainsi baisser leurs factures des logements qui ne seraient pas conformes aux critères de confort et d'efficacité énergétique répondant aux exigences actuelles.

Je vous le dis sur un ton extrêmement courtois, parce qu'il est finalement très émouvant d'entendre M. le rapporteur plaider pour une approche pragmatique des questions écologiques ! C'est avec beaucoup de surprise et d'émotion que je reçois votre engagement, monsieur le rapporteur !

M. Dominique Braye, rapporteur. Vous avez raison ! C'est bien comme cela qu'il faut le prendre !

M. le président. La parole est à M. Roland Courteau, pour explication de vote.

M. Roland Courteau. Il s'agit plutôt d'une mise au point, monsieur le président.

Je voudrais avoir l'assurance d'être bien compris, aussi vais-je répéter mon propos : il ne faut pas négliger le fait que les bailleurs sociaux vont avoir tendance à vendre les habitations qui coûteront le plus cher à mettre au niveau des obligations découlant de la loi de mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

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

M. Thierry Repentin. À mon tour, je souhaite insister sur l'esprit qui guide non seulement cet amendement, mais également d'autres que nous défendrons dans la suite de la discussion : il s'agit effectivement d'insuffler un peu d'énergie et de développement durable, non pas dans notre débat (*Sourires*), mais dans le monde HLM, et notamment dans le logement social.

J'ai bien entendu votre annonce et vous avez dit que la préoccupation que nous avons exprimée rejoignait la vôtre. Vous avez précisé que vous aviez obtenu que les organismes d'HLM puissent bénéficier d'un financement privilégié.

Ce financement ne sera pas négligeable : il est intéressant de pouvoir bénéficier d'un taux à 1,9 %. Mais, pour vous parler franchement, nous aurions aimé avoir le même taux que celui dont bénéficieront les propriétaires privés : il y a quelques jours, M. Jean-Louis Borloo a annoncé pour eux

un taux à 0 % ! Si vous pouviez en interministériel tenter de convaincre vos collègues et obtenir pour le logement social le taux qui a été retenu pour les propriétaires privés, nous nous en réjouissons tous !

Et, pour ne rien vous cacher, nous avons également quelques vues sur l'utilisation du 1 %. Nous aurions souhaité que, à l'avenir, le Pass travaux actuel soit abandonné au profit d'un « Pass travaux vert » pour affecter l'argent disponible à la réhabilitation thermique, mais l'actualité récente sur le fléchage des fonds du 1 % nous laisse peu d'espoir. Cela étant, gardez notre idée à l'esprit, car il y aura peut-être à l'avenir une petite marge de discussion sur le 1 %.

En dehors de ces deux pistes – la baisse du taux et la captation d'une partie du 1 % –, je vous demande, madame la ministre, de veiller à ce que ne se développe pas dans l'opinion publique l'idée que l'effort le plus grand à fournir pour que l'habitat en France respecte des normes très ambitieuses en matière de développement durable doit être réalisé pour le parc public.

Nos concitoyens ne doivent pas avoir à l'esprit l'image de logements sociaux qui seraient, comme j'ai pu le lire, de véritables « passoires énergétiques ». Nous savons, vous et moi, que cela n'est pas vrai puisque, en moyenne, le parc social rejette dans l'atmosphère 35 % de moins de gaz à effet de serre que le parc privé. Quand le comité opérationnel du Grenelle évoque la remise à niveau de 600 000 logements du parc public qui sont des « passoires énergétiques », a-t-on vraiment regardé les choses de près ? Il n'y a pas de raison que l'on montre du doigt une partie du parc, l'effort doit vraiment être partagé par tous. Tout cela plaide finalement pour que le parc public bénéficie, comme le parc privé, d'un taux à 0 %.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Pour la bonne tenue de nos débats et afin que les choses soient très claires, je voudrais rappeler très amicalement à notre collègue Courteau ce qui a été dit la nuit dernière.

Notre collègue Dominique Voynet m'a accusé d'être bassement pragmatique.

Mme Dominique Voynet. Je n'ai pas dit « bassement » !

M. Dominique Braye, rapporteur. Non seulement il est vrai que je le suis, mais, en plus, je le revendique !

Monsieur Courteau, j'ai bien entendu vos explications, mais le pragmatisme que je suis a tendance à lire l'énoncé de l'amendement, car il n'y a que cela qui reste dans la loi. Au cours de la nuit dernière, vous le savez, il a été reproché au groupe socialiste de ne pas toujours faire correspondre les objets figurant sur les amendements au contenu des amendements. Cela n'est pas acceptable, les deux doivent correspondre car les membres de notre assemblée n'ont pas tous le temps de lire l'intégralité des amendements.

L'amendement que vous avez présenté renvoie très clairement à la loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Les propos que nous tenons, c'est une chose, mais, en tant que rapporteur au fond, je dois me concentrer quasi exclusivement sur le texte de l'amendement.

M. Roland Courteau. On peut le mettre en réserve et le retravailler !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je souhaite simplement dire à M. Repentin que j'ai bien entendu ses propos.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 358.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article additionnel avant l'article 6

M. le président. L'amendement n° 336, 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 :

Avant l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après la première phrase du septième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Il peut aussi, au nom du syndicat, ouvrir un compte d'épargne au sens de l'article L. 221-1 du code monétaire et financier. »

II. – Les taux prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Cet amendement vise à permettre aux syndicats de copropriété d'ouvrir un compte d'épargne à plafond majoré dans le cadre de la gestion de leur trésorerie courante. Sauf erreur de notre part, cette faculté ne leur est pas encore offerte, et c'est sans doute quelque peu regrettable.

Le placement de la trésorerie du syndicat sur les produits d'épargne défiscalisés a, de plus, une vertu assez évidente : celle d'en assurer la liquidité et la sécurité, tout en participant au développement d'un produit finançant largement le logement social.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Le Cam, le livret A est un produit d'épargne populaire destiné aux ménages et aux associations à but non lucratif. Je ne vois aucune raison de faire bénéficier les syndicats de copropriété de la faculté d'ouvrir un produit d'épargne réglementé et défiscalisé, qui présente, vous le savez, un coût pour les finances publiques.

Par ailleurs, comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire, nous avons déjà très longuement débattu du livret A, notamment du champ de ses bénéficiaires, lors de la récente discussion du projet de loi de modernisation de l'économie. Par conséquent, j'émet un avis défavorable : il n'y a pas de raison de revenir sur le sujet alors que cette loi n'est même pas encore « froide » (*Mme Odette Terrade s'exclame*), alors que la discussion est encore chaude, voulais-je dire, ma chère collègue.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Le Cam, je voudrais vous faire remarquer que le syndicat de copropriétaires est une personne morale transparente qui ne peut détenir des fonds. Il convient de s'interroger sur le destinataire final des intérêts qui seraient produits par ce compte d'épargne majoré.

Même si l'on vous suivait, il conviendrait de prévoir une modification plus complète de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour assurer le bon fonctionnement de cette mesure. Cette disposition nécessite également au préalable une étude approfondie de ses conséquences économiques, financières et fiscales.

Pour toutes ces raisons, même si je comprends votre motivation, j'émet un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 336.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 6

I. – À la section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les articles 29-1 à 29-6 deviennent les articles 29-3 à 29-8 et deux nouveaux articles 29-1 et 29-2 sont insérés.

II. – L'article 29-1 est ainsi rédigé :

« *Art. 29-1.* – Lorsque les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un observateur du syndicat, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble.

« En l'absence de saisine par le syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat.

« Le président du tribunal de grande instance peut également être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, ainsi que les factures de travaux prévus à l'article 14-2, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés par le syndic sur une période de douze mois.

« Dans tous les cas, le maire de la commune où est implanté l'immeuble est informé de la saisine par le ou les demandeurs.

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

III. – L'article 29-2 est ainsi rédigé :

« *Art. 29-2.* – Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou par ordonnance sur requête, désigne un observateur du syndicat des copropriétaires, aux frais du syndicat des copropriétaires dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 29-1, du syndic dans le cas prévu au deuxième alinéa et des créanciers dans le cas prévu au troisième alinéa. »

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, l'observateur adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que les mesures de nature à permettre de redresser cette situation financière et d'améliorer l'état de l'immeuble.

« Le greffe transmet copie du rapport au syndic et au maire, pour information de ce dernier.

« Après avoir entendu le conseil syndical, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale toutes les questions nécessaires à la mise en œuvre du rapport.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application de cet article. »

IV. – Le dernier alinéa de l'article 29-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de la mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Lorsqu'aucun rapport mentionné à l'article 29-2 n'a été

établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du préfet du département, du procureur de la République ou d'office. »

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

Mme Odette Terrade. L'article 6 porte sur une question importante : celle du devenir des copropriétés lorsqu'elles sont confrontées à des difficultés de trésorerie et de fonctionnement.

Permettez-moi d'abord de constater que le texte qui nous est soumis montre de manière explicite les problèmes que risque de poser son application.

On vient à peine de fixer les conditions de vente des logements locatifs sociaux qu'on prévoit déjà de pallier les risques éventuels qui proviendraient d'un mauvais fonctionnement des nouvelles copropriétés, comme des anciennes.

Les dispositions de l'article 6 vont-elles s'appliquer de manière exclusive aux copropriétés issues de cette loi ou ont-elles vocation à s'appliquer à l'ensemble des syndicats existants ?

Le rapport de notre commission des affaires économiques précise : « Ces dernières années, le législateur s'est penché à de nombreuses reprises sur la question des copropriétés dégradées afin de définir des solutions juridiques et économiques de nature à enrayer ce problème et de prévenir de telles difficultés qui, de l'avis général des élus locaux, appartiennent aux situations les plus délicates à gérer. D'après les données disponibles, près de 350 000 logements seraient situés dans des copropriétés dont les difficultés nécessitent l'intervention de la puissance publique. »

La loi Méhaignerie a, selon nous, servi de bombe à retardement dans le déclenchement de la crise du logement, et la dégradation des 350 000 logements évoqués dans le rapport est à porter au passif de tous ceux qui ont voté cette loi.

Maintenant, bien sûr, il faut éponger les dettes et faire face à la situation créée.

Aucun bilan contradictoire n'a, pour le moment, été dressé sur la question de l'extension du nombre des copropriétés, notamment des copropriétés issues de la vente d'ensembles HLM.

La question est de savoir si la procédure d'alerte prévue par l'article 6 est à même de répondre aux exigences de la situation.

Dans ces ensembles où tout part à vau-l'eau, de nombreux copropriétaires souffrent d'une insuffisance de moyens, ne connaissent pas bien les circuits de financement et sont parfois abusés par des syndicats peu scrupuleux.

La question de la formation de syndicats bénévoles comme le rôle des associations départementales d'information sur le logement nous semblent des vecteurs essentiels pour prévenir les difficultés.

Compte tenu de l'équilibre actuel du texte en ce qui concerne les modalités de saisine du tribunal de grande instance, nous estimons qu'une amélioration de la situation des copropriétés dégradées passe par l'octroi aux copropriétaires d'une plus grande faculté d'agir eux-mêmes.

Au demeurant, une autre difficulté réside dans le seuil d'impayés – 25 % – à partir duquel se déclencherait la procédure de saisine : ce seuil ne pourra sans doute être constaté qu'au rendu des comptes, soit en assemblée générale ordinaire – et il n'y en a pas beaucoup dans l'année –, soit en assemblée générale extraordinaire, avec tout ce que cela peut impliquer en termes de *quorum*.

Il aurait sans doute été bienvenu de prévoir dans ce texte des dispositions sur la formation de syndicats bénévoles, issus du syndicat des copropriétaires lui-même et donc parties prenantes de la vie quotidienne de l'ensemble immobilier.

Nous estimons donc qu'il est nécessaire d'abaisser le seuil de déclenchement de la procédure, pour ce qui est de la saisine par les copropriétaires : tel est l'objet de l'amendement que nous présenterons sur cet article.

Voilà les quelques points que notre groupe souhaitait porter à la connaissance de notre assemblée avant la discussion de l'article 6.

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

L'amendement n° 345, 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 :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. L'article 6 modifie la section 2 du chapitre II de la loi du 10 juillet 1965 sur le statut des copropriétés des immeubles bâtis, consacré aux copropriétés en difficulté.

Le II précise la rédaction du nouvel article 29-1 du chapitre concerné. Il crée une procédure d'alerte pour prévenir les risques de déshérence et fixe les conditions de sa mise en œuvre. Certes, cette création procède d'une bonne intention ; elle va dans le sens de la prévention que nous appelons de nos vœux et qui est le gage d'une plus grande transparence et d'un renforcement de la mobilisation en faveur d'un logement de qualité.

Mais, selon nous, la nomination d'un nouvel observateur ne permettra pas de régler plus rapidement le problème. Nous estimons également que les conditions de saisine ne sont pas suffisamment contraignantes. En somme, vous créez une procédure plus lourde, qui n'offre pas les garanties nécessaires à la prévention que vous appelez de vos vœux.

Je souhaite apporter une précision afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté. Si nous avons déposé un amendement de suppression, c'est parce que la rédaction qui est proposée pour l'article 6 ne nous convient pas. Pour autant, monsieur le rapporteur, cela ne préjuge en rien nos positions futures sur les amendements à venir.

M. le président. L'amendement n° 40, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Avant l'article 29-1, sont insérés deux articles 29-1 A et 29-1 B ainsi rédigés :

« Art. 29-1 A. – Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic est tenu de saisir sur requête, après avis du conseil syndical, le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, au sens de l'article L. 611-3 du code de commerce. Il joint à la saisine les justificatifs attestant des mesures qu'il a prises pour recouvrer les créances dues.

« En cas de défaillance du syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande en référé par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat. Cette demande est accompagnée de tous les éléments utiles en leur possession.

« Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés pendant douze mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

« Art. 29-1 B. – Le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc auprès du syndicat des copropriétaires, dont il précise la mission. Cette mission comprend une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que l'élaboration de préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, assurer la sécurité des occupants de l'immeuble.

« Le président du tribunal de grande instance peut également confier au mandataire une mission de médiation ou de négociation avec les parties en cause.

« Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1 A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, les résultats de sa mission de médiation ou de négociation.

« Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.

« Le syndic inscrit l'examen de ce rapport à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. »

2° Le dernier alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1 A n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, du procureur de la République ou d'office. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Je remercie M. Raoul d'avoir un début de commencement de sentiment positif pour l'amendement que je vais présenter.

Personne ne peut être contre le fait de trouver une solution pour les copropriétés dégradées, d'autant que c'est l'un des principaux problèmes à résoudre pour les élus locaux.

Les critères d'intervention de L'ANAH ne permettent pas aujourd'hui d'agir suffisamment en amont. J'ai donc essayé de voir avec cet organisme quel type de dispositif pourrait être mis en place afin d'éviter qu'on en arrive à un degré de dégradation tel que la sauvegarde de la copropriété n'est plus possible.

L'article 6 a pour objet de prévenir les difficultés dans les copropriétés. Pour ce faire, il prévoit la création d'un mécanisme tendant à la nomination d'un observateur du syndicat des copropriétaires quand les impayés atteignent 25 %. J'avoue avoir été peu convaincu, tout comme M. Raoul, par cette procédure et je me demande en définitive ce que va bien pouvoir faire un « observateur » face à des copropriétaires qui n'ont pas les moyens de régler leur dette ou qui n'en ont pas la volonté. Devant cette nouvelle dépense, ces derniers risquent en effet de se montrer réticents.

En revanche, le système du mandataire *ad hoc*, qui existe de longue date pour les entreprises en difficulté et qui donne des résultats satisfaisants en la matière – d'après le greffe du tribunal de commerce de Paris, cette procédure aurait permis de sauver 5 000 emplois en 2001 à Paris *intra muros* – me semble meilleur.

Le mécanisme proposé n'est pas qu'une simple observation ou expertise, il permet au juge, saisi par le syndic qui analyse le risque de déséquilibre financier de la copropriété, de désigner un mandataire, éventuellement chargé d'une mission de médiation, et d'aider les différentes parties en cause. Le mandataire ne se substitue ni au syndic ni aux instances de la copropriété. En cas de défaillance du syndic, il appartient aux copropriétaires regroupant au minimum 15 % des voix de saisir le juge.

Enfin, les créanciers peuvent également enclencher cette procédure pour autant qu'ils aient fait diligence de leur côté pour recouvrer leurs créances.

M. le président. L'amendement n° 344, 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 :

Dans le deuxième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après les mots :

d'une même demande

insérer les mots :

par le président du conseil syndical, s'il en existe un, ou

La parole est à Mme Odette Herviaux.

Mme Odette Herviaux. Cet amendement vise également à modifier le texte du projet de loi. Nous ne sommes en effet pas satisfaits des conditions dans lesquelles la procédure que vous proposez, madame la ministre, sera engagée, soit par le syndic de la copropriété, soit par les copropriétaires, soit, le cas échéant, par les créanciers. Elle nous semble trop contraignante et vide de sa substance le principe même de la saisine.

Néanmoins, je suis bien consciente que cet amendement deviendrait sans objet si celui de la commission était adopté.

M. le président. L'amendement n° 186, 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 :

Dans le deuxième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis, remplacer le pourcentage :

15 %

par le pourcentage :

10 %

La parole est à Mme Odette Terrade.

Mme Odette Terrade. Cet amendement, que j'ai déjà en partie présenté lors de mon intervention sur l'article, tend à renforcer l'efficacité du dispositif de prévention des difficultés des copropriétés.

M. le président. L'amendement n° 343, 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 :

À la fin du troisième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, remplacer le mot :

douze

par le mot :

six

La parole est à Mme Dominique Voynet.

Mme Dominique Voynet. Monsieur le président, je transforme cet amendement en un sous-amendement à l'amendement n° 40.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 343 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, et qui est ainsi libellé :

À la fin du troisième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 40 pour le troisième alinéa de l'article 29-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, remplacer le mot :

douze

par le mot :

six

Veuillez poursuivre, madame Voynet.

Mme Dominique Voynet. Nous considérons qu'il est important de mettre en place un dispositif permettant de détecter de façon précoce les dérapages d'un syndic. Faut-il attendre qu'il ne paie pas les factures pendant un an pour que la situation puisse être jugée préoccupante ?

Nous proposons donc de réduire le délai de douze à six mois. Ainsi, la procédure d'alerte deviendrait un outil véritablement efficace. Je ne vois pas réellement d'obstacle à l'adoption d'un tel dispositif.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je demande le retrait de l'amendement n° 345. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Certes, dans sa version actuelle, l'article 6 n'est pas totalement satisfaisant. Toutefois, la commission propose une amélioration substantielle de ce dispositif, qui devrait permettre d'apporter une réponse efficace, à un stade suffisamment avancé, aux problèmes des copropriétés endettées.

M. Daniel Raoul. Cela ne m'avait pas totalement échappé, monsieur le rapporteur !

M. Dominique Braye, rapporteur. Dans le texte proposé par la commission des affaires économiques pour l'article 6, nous prévoyons de prendre l'avis du conseil syndical avant que le syndic enclenche la procédure du mandataire *ad hoc*.

Faut-il pour autant permettre au seul président du conseil syndical de déclencher une procédure aussi lourde ? Personnellement, je ne le pense pas et je préférerais que nous en restions à l'esprit du dispositif, qui s'appuie sur des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix.

J'invite donc les auteurs de l'amendement n° 344 à le retirer. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Le seuil de 15 % retenu par l'article 6 est inspiré de la procédure de l'administrateur provisoire, qui trouve à s'appliquer pour les copropriétés les plus en difficulté, déjà prévue par la loi du 10 juillet 1965.

Dans un souci de lisibilité et de logique, il m'apparaît souhaitable que les deux procédures fassent référence au même seuil. Par ailleurs, il n'est sûrement pas opportun de faire en sorte qu'un trop petit nombre de copropriétaires puissent lancer le dispositif d'alerte, qui, je le signale, est relativement lourd. Je rappelle d'ailleurs qu'il n'appartient aux copropriétaires de lancer la procédure qu'en cas de carence du syndic.

En conséquence, je demande le retrait de l'amendement n° 186. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

J'en viens au sous-amendement n° 343 rectifié.

Le dispositif proposé par la commission prévoit d'enclencher la procédure à la clôture des comptes, c'est-à-dire à la fin de chaque année. Je me suis fait la même réflexion que vous, madame Voynet, en me disant que plus on interviendrait tôt dans les copropriétés dégradées, mieux cela vaudrait. Mais j'ai pu constater que des problèmes pratiques se posaient sur le terrain.

Pour les créanciers, il paraît logique de prévoir la même durée d'impayés. C'est une question de cohérence, mais c'est aussi en vue de limiter les cas de recours abusifs à cette procédure, dont la mise en œuvre reste lourde et représente un coût pour la copropriété.

Je rappelle que nous avons réalisé une petite simulation, qui montrait que, même avec un délai de douze mois, beaucoup de copropriétés étaient concernées. En raccourcissant le délai, il y en aurait nécessairement davantage. Le délai de douze mois nous paraît donc être le plus raisonnable.

Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre sous-amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je serai brève, car M. le rapporteur a déjà apporté de nombreuses précisions.

Vous ne serez pas surpris, monsieur Raoul, que le Gouvernement émette un avis défavorable sur l'amendement n° 345, qui vise à supprimer l'article 6.

Cela étant, j'imagine que nous partageons les mêmes objectifs. Vous connaissez les miens : avec cet article, j'ai vraiment voulu éviter qu'une copropriété ne se retrouve dans une situation catastrophique. J'ai eu le souci que l'on puisse anticiper les difficultés éventuelles, surtout à un moment où nous encourageons l'accession populaire à la propriété et son extension aux logements collectifs, qui, je l'espère, sera approuvée par le Sénat.

Le Gouvernement est bien entendu favorable à l'amendement n° 40. Sa rédaction est en effet plus claire que celle du projet de loi.

Concernant l'amendement n° 344, je partage l'avis de M. le rapporteur. Pour que la procédure soit efficace, il faut réserver la possibilité de saisine en cas de défaillance des syndics uniquement pour le copropriétaire représentant au moins 15 % des voix.

Le Gouvernement a donc émis un avis défavorable.

Pour les mêmes raisons que celles qui ont été évoquées par la commission, le Gouvernement émet également un avis défavorable sur l'amendement n° 186.

Quant au sous-amendement n° 343 rectifié, madame Voynet, votre intention est bonne, mais le délai que vous proposez est trop court pour mesurer les difficultés posées par les impayés. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 345.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 343 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° 40.

M. Daniel Raoul. Chacun l'aura compris, si nous avons déposé un amendement visant à supprimer l'article 6, c'est parce que sa rédaction ne nous convenait pas.

La rédaction de l'amendement n° 40 est meilleure, monsieur le rapporteur, mais vous auriez tout de même pu faire un effort supplémentaire. Je reste en effet persuadé que plus on traite tôt les maux, mieux on les soigne, et ce n'est pas à l'ancien vétérinaire que vous êtes que je vais l'apprendre. *(Sourires.)*

Un délai de six mois est sans doute un peu court, mais si on laisse la situation se dégrader, après, cela devient irrémédiable. Douze mois, est-ce la période optimale pour appliquer un traitement ? Je n'en sais rien. Dans ces conditions, nous nous abstenons.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je suis totalement d'accord avec vous, mon cher collègue : plus on traitera tôt le problème, moins on aura d'impayés.

La commission a auditionné de nombreux syndics de copropriétés en difficulté. Beaucoup nous ont dit qu'il existait une masse d'impayés structurelle, car les copropriétaires, même ceux qui paient, s'acquittent souvent tardivement de leurs charges, surtout s'ils ont des difficultés financières et qu'ils reçoivent en même temps leur taxe d'habitation ou une autre facture. Un délai trop court risquerait donc de les mettre dans l'embarras.

Je le répète, je suis d'accord avec vous : plus on interviendra tôt, mieux cela sera. Sachez, madame la ministre, que si l'on vous fait part d'autres expériences au cours de l'examen de ce texte validant le fait que l'on puisse intervenir plus tôt, je n'aurais rien contre. Si j'ai prévu un délai de douze mois, ce n'est qu'à la lumière de mes auditions.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 6 est ainsi rédigé et les amendements nos 344 et 186 n'ont plus d'objet.

Articles additionnels après l'article 6 ou après l'article 27

M. le président. L'amendement n° 41, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la fin de la seconde phrase de l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, les mots : « ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles » sont remplacés par les mots : « , d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles ou des charges de copropriété exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires et restées impayées dans un délai de deux mois après commandement de payer ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Le non-paiement des charges est l'élément majeur du dysfonctionnement des copropriétés. Le déficit cumulé de ces charges impayées aboutit souvent au déséquilibre financier du syndicat.

Les mécanismes d'exécution forcée des créances, à la disposition du syndicat de la copropriété, sont actuellement longs à mettre en œuvre et peu efficaces pour éviter les manœuvres

vres de certains copropriétaires. Comme le disait M. Raoul, il serait plus efficace de pouvoir opérer très rapidement une saisie conservatoire sur les avoirs du copropriétaire débiteur, notamment lorsque celui-ci est bailleur et perçoit régulièrement des loyers.

À l'instar de ce qui est prévu, et qui fonctionne en matière de loyers par exemple, la commission propose d'étendre aux charges de copropriété impayées les mesures conservatoires figurant à l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Cette procédure rapide et simple permettrait au syndic de faire opérer par huissier une saisie conservatoire sans autorisation préalable du juge, celui-ci étant saisi en parallèle par le syndic pour reconnaître la qualité de titre exécutoire à cette créance et transformer, si nécessaire, la saisie conservatoire en saisie-attribution, par exemple.

Ce dispositif permettrait d'accélérer considérablement la récupération des charges impayées.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Pour la première fois, monsieur le rapporteur, je vais être amenée à ne pas émettre un avis favorable sur l'un de vos amendements.

Je partage votre préoccupation et je comprends les motivations qui vous ont fait déposer cet amendement. Toutefois, l'article 60 du décret du 17 mars 1967 permet déjà au syndic d'engager une procédure d'injonction de payer afin d'obtenir le recouvrement des charges de copropriété.

Le dispositif prévu par le décret est plus rapide et moins coûteux que celui que vous proposez. Aussi, je vous propose de retirer votre amendement.

M. le président. Monsieur le rapporteur, l'amendement n° 41 est-il maintenu ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Je fais bien évidemment confiance à Mme la ministre : je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 41 est retiré.

L'amendement n° 42, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. En vertu des articles L. 132-1 à L. 132-5 du code de la construction et de l'habitation, la façade des immeubles doit être constamment tenue en bon état de propreté. Dans ce cadre, les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale. De telles dispositions sont applicables à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par l'autorité préfectorale, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Dans le cas d'une injonction municipale, la mairie est actuellement tenue d'informer chaque copropriétaire individuellement, ce qui constitue une formalité dont la mise en œuvre est très lourde.

Or, des régimes de notification simplifiés existent pour d'autres procédures, comme l'arrêté d'insalubrité ou l'arrêté de péril. Il est donc proposé d'étendre ce régime aux injonctions portant sur les façades. Dans ce cadre, la mairie pourrait informer tout simplement le syndic, à charge pour lui d'informer lui-même les copropriétaires.

Les maires nous ont signalé qu'ils étaient très souvent confrontés à des problèmes. En particulier, certaines personnes ne vont jamais chercher les lettres recommandées qui leur sont adressées.

M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement. Eh oui !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur le rapporteur, les avis du Gouvernement se suivent et ne se ressemblent pas. (*Sourires.*) Le Gouvernement est très favorable à la précision que vous apportez au texte existant.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 6.

L'amendement n° 348, 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 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Permis de mise en copropriété

« Art. L. ... – Toute division par lots d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation doit faire l'objet d'un permis de mise en copropriété.

« Art. L. ... – Le permis de mise en copropriété est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'État. Il est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

« Pour l'instruction des documents visés au présent chapitre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

« Art. L. ... – Toute demande de permis de mise en copropriété est déposée à la mairie. Dans les cas où la commune a délégué ses compétences à un établisse-

ment public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de l'établissement public compétent dans la semaine qui suit le dépôt.

« Art. L. ... – Toute personne souhaitant obtenir un permis de mise en copropriété doit assortir sa demande d'un dossier présentant l'état de l'immeuble au regard de normes techniques et environnementales définies par décret ainsi que les contrats de location des logements loués.

« Art. L. ... – Préalablement à la délivrance du permis de mise en copropriété, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis des organisations représentatives des locataires et des organisations représentatives des bailleurs concernés.

« Art. L. ... – L'autorité compétente peut refuser de délivrer le permis de mise en copropriété si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété de l'immeuble va à l'encontre des objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposent pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

« Art. L. ... – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. ».

La parole est à Mme Dominique Voynet.

Mme Dominique Voynet. Cet amendement vise à instaurer un permis de mise en copropriété afin de lutter contre les ventes à la découpe. Délivré par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le permis de mise en copropriété serait exigé pour toute opération de division par lots d'immeuble d'au moins cinq logements.

Le maire ou le président de l'EPCI aurait la possibilité de refuser de délivrer le permis si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété de l'immeuble va à l'encontre des objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposent pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

Sur ce sujet, l'accord collectif conclu le 9 juin 1998 entre les associations de locataires et les représentants de propriétaires, rendu obligatoire par un décret du 22 juillet 1999, puis étendu à tous les bailleurs personnes morales par le biais de la loi SRU du 13 décembre 2000, s'applique seulement lorsque plus de dix logements sont mis en vente par des bailleurs appartenant aux secteurs locatifs II et III dans un ensemble immobilier dont ils sont propriétaires.

Cet accord collectif s'articule autour de deux axes : une procédure d'information et des mesures protectrices. Elles sont loin d'être satisfaisantes, d'autant que cet accord, de portée limitée, n'est applicable qu'à ses seuls signataires.

Nous voulons donc aller plus loin, en redonnant aux pouvoirs publics toute leur place dans la régulation de ces mécanismes de cession pour faciliter la prévisibilité, la cohérence et la justice de leurs actions en la matière, notam-

ment à travers la primauté donnée au plan local de l'habitat et au respect des normes environnementales et sociales que celui-ci définit.

Selon un rapport de l'Association départementale d'information sur le logement – ADIL – d'Île-de-France datant de mai 2005, « il appartient, face à ce vaste mouvement de vente à la découpe, de préserver le parc locatif privé qui ne sera plus celui des institutionnels mais qui sera détenu par des personnes physiques pour conjuguer protection des locataires et développement du parc privé ». Nous y ajoutons la cohérence de l'action territoriale en matière de logement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Si j'ai bonne mémoire, nous avons déjà examiné trois fois ces dispositions : à l'occasion de la loi portant engagement national pour le logement, en première et en deuxième lecture, et de la loi instituant le droit opposable au logement. Nous les avons à chaque fois rejetées.

Depuis, une solution a été apportée avec la loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, dite « loi Aurillac », qui protège les locataires victimes d'opérations de vente à la découpe.

La commission estimant que le problème a été réglé par cette loi, elle émet un avis défavorable sur l'amendement n° 348.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Comme vient de le rappeler M. le rapporteur, la problématique des ventes à la découpe a fait l'objet, en 2006, d'une loi qui a réglé l'ensemble des problèmes.

Ce que vous proposez constitue une forte atteinte au droit de propriété. Compte tenu de l'effet de la loi votée en 2006, je ne pense pas que l'intérêt public justifie une telle atteinte au droit de propriété.

Je suis donc défavorable à cet amendement.

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

M. Thierry Repentin. Madame la ministre, il est un peu court d'affirmer que la loi Aurillac aurait réglé le problème des ventes à la découpe.

Mme Christine Boutin, ministre. Ce n'est pas ce que j'ai dit.

M. Thierry Repentin. Si !

Mme Christine Boutin, ministre. Ce n'est pas ce que j'ai voulu dire !

M. Thierry Repentin. Alors, par rapport à l'argumentaire préparé par vos services, vous vous êtes laissée emporter par votre enthousiasme. Vous étiez pourtant très convaincante en affirmant que les problèmes avaient été réglés par la loi Aurillac.

La loi Aurillac vise seulement à protéger temporairement certains locataires des ventes à la découpe, en particulier sous certaines conditions d'âge.

Avec notre proposition, par exemple, le maire ayant délivré un permis de construire pour réaliser des logements conventionnés pourrait, à l'issue de la convention, s'opposer à une vente qui modifierait la sociologie du quartier concerné, et

aurait donc ainsi son mot à dire sur la remise en cause de la mixité de telle ou telle partie du territoire de sa commune. En effet, lorsqu'il a signé le permis de construire, il l'a fait en toute connaissance de cause s'agissant des personnes qui arrivent.

Il s'agit d'une question de vision politique, de gestion du territoire, de responsabilité par rapport à l'évolution de la ville.

Madame la ministre, si nous proposons un tel dispositif, c'est parce que des maires souhaitent expérimenter sur leur territoire la mise en place d'un permis de vente à la découpe.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 348.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 43, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au début de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « Dans les huit ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, » sont supprimés.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise à rendre pérenne le régime de révision simplifiée des règlements de copropriété quand il s'agit de les mettre en conformité avec les évolutions législatives.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

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

M. Thierry Repentin. S'agit-il de pérenniser un système parce qu'il donne pleinement satisfaction ou de le faire perdurer parce que des retards seraient intervenus dans sa mise en œuvre et qu'il faudrait donc laisser du temps au temps ? Je pose tout simplement la question parce que, n'étant pas spécialiste, j'aimerais comprendre, étant précisé que nous voterons en faveur de cet amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Le système fonctionne bien et c'est pourquoi nous proposons de le pérenniser, monsieur Repentin. Le rapporteur souhaite *a priori* pérenniser ce qui fonctionne bien, et non ce qui fonctionne mal ! *(Sourires.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 43.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 6.

L'amendement n° 347, présenté par MM. Raoul et Repentin, 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 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa du g) de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ces travaux peuvent être réalisés sur des parties privatives dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général d'économie d'énergie. »

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Si vous m'y autorisez, monsieur le président, je défendrai simultanément les amendements n°s 347 et 349.

M. le président. J'appelle donc en discussion l'amendement n° 349, présenté par MM. Raoul et Repentin, 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 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La première phrase du premier alinéa de l'article 11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complétée par les mots : « présents ou représentés ».

II. – Dans le premier alinéa de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « de tous les copropriétaires » sont remplacés par les mots : « des copropriétaires présents ou représentés ».

III. – L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Sont prises à la majorité des membres présents ou représentés du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés les décisions concernant : » ;

2° Dans l'avant-dernier alinéa, après le mot : « copropriétaires » sont insérés les mots : « présents ou représentés » ;

3° Après les mots : « qui statue à », la fin du dernier alinéa est ainsi rédigée : « la majorité prévue à l'article 25 ».

Veuillez poursuivre, monsieur Courteau.

M. Roland Courteau. Ces deux amendements ont pour objet de modifier les règles d'adoption des décisions prises dans le cadre des copropriétés, en privilégiant celles qui sont adoptées à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, notamment pour permettre le lancement de travaux d'économie d'énergie, y compris dans les parties privatives s'ils ont un objectif général d'économie d'énergie.

Nous ne le dirons jamais assez, la gestion d'une copropriété est l'affaire de tous et pas seulement du syndic. Plusieurs associations de consommateurs insistent sur ce point essentiel, notamment la CLCV – Consommation, logement et cadre de vie.

Cette mobilisation est plus essentielle encore à l'heure du développement durable, fondé sur la participation citoyenne.

Dans l'avant-projet de loi « Grenelle 2 », à l'article 2 qui vise à faciliter la réalisation de diagnostics de performance énergétique et de travaux d'économie d'énergie dans les copropriétés, est évoquée clairement la réforme des règles de décision dans le sens que nous préconisons.

De même, il est impérieux d'autoriser des travaux qui seraient réalisés sur des parties privatives, à condition, je le répète, qu'ils aient un intérêt général d'économie d'énergie, toujours dans la prise en compte de la participation la plus large possible.

Cette démarche répond donc bien au double objectif que le Gouvernement s'est fixé dans ce domaine : d'une part, l'intérêt national de favoriser le développement durable par les économies d'énergie des copropriétés ; d'autre part, l'intérêt des syndicats de copropriétaires de maximiser la qualité thermique de leurs bâtiments afin de rationaliser le montant des charges de copropriété.

C'est pourquoi, mes chers collègues, nous vous recommandons de voter ces deux amendements, qui permettront aux copropriétés de se mettre en ordre de marche pour faire face aux défis environnementaux auxquels elles seront confrontées dans les semaines à venir.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je sollicite l'expertise du Gouvernement sur l'amendement n° 347, qui vise à autoriser la réalisation de travaux d'économie d'énergie sur les parties privatives votée sur l'initiative de l'assemblée générale des copropriétaires.

Avec l'amendement n° 349, mon cher collègue, vous posez une vraie question. À la faveur des différents textes sur le logement, nous avons modifié par petites touches les règles de majorité applicables, en particulier dans les syndicats de copropriété. Il en résulte un certain nombre d'incohérences. Les majorités requises peuvent ainsi différer sur des sujets très proches.

Faut-il pour autant ouvrir un tel chantier, mon cher collègue, à l'occasion d'un amendement, sans procéder à une expertise préalable ? N'est-ce pas prendre le risque de voter des modifications qui ne seraient pas totalement satisfaisantes et sur lesquelles nous devrions revenir ? Sur un sujet aussi important, il convient, en outre, de prévoir une large consultation, en prenant l'attache des représentants des copropriétaires, des syndicats, des professionnels de l'immobilier.

Ce problème ne peut, me semble-t-il, être résolu aujourd'hui par voie d'amendement, sans avoir procédé auparavant à l'expertise et à la consultation que je viens d'évoquer.

C'est pourquoi la commission, tout en reconnaissant l'importance de cette question, est très réservée sur la méthode et souhaite entendre l'avis du Gouvernement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Courteau, le Gouvernement partage le souhait que vous exprimez dans l'amendement n° 347 de tenir compte des travaux d'économie d'énergie dans la gestion des copropriétés. La question des charges privatives mérite une réflexion particulière. Je propose qu'elle soit menée parallèlement à l'étude que j'ai engagée sur ce thème avec les représentants des propriétaires, sous la conduite de M. Perrin.

Je vous invite donc à retirer cet amendement, car le Gouvernement souhaite attendre les résultats des travaux en cours pour proposer les dispositions législatives nécessaires.

Concernant l'amendement n° 349, comme M. le rapporteur l'a souligné à juste titre, nous devons veiller à ne pas modifier certaines références au détour d'un amendement,

au demeurant motivé par les meilleures intentions du monde, sous peine de rompre la cohérence des majorités selon les sujets.

Les décisions concernées, qui ne sont pas de simples décisions de gestion courante de l'immeuble, nécessitent un vote à la majorité qualifiée des copropriétaires, prévu par l'article 24 de la loi de 1965. Elles ne peuvent être adoptées qu'à des majorités renforcées, selon les dispositions prévues à l'article 26. C'est la raison pour laquelle je suis défavorable à l'amendement n° 349.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 347.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 349.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 620, présenté par M. Haenel, Mme Troendle, MM. Grignon et Richert, Mmes Sittler, Keller et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle est ainsi modifiée :

1° L'article 36-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le livre foncier est composé du registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles. » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Le livre foncier peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1, 1316-3 et 1316-4 du code civil. » ;

c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance et, dans le cadre de ses missions prévues par la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière, par l'établissement public de l'État créé à l'article 2 de la même loi. » ;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les données du livre foncier permettent l'identification des immeubles ainsi que des droits de propriété, servitudes, charges et sûretés portant sur ces immeubles, et l'identification des personnes titulaires de droits inscrits. » ;

2° Après l'article 36-2, sont insérés trois articles 36-3, 36-4 et 36-5 ainsi rédigés :

« Art. 36-3. – Les annexes au livre foncier se composent des actes et documents produits à l'appui d'une requête en inscription, ainsi que des décisions rendues à sa suite.

« Elles peuvent être conservées sur support électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1 du code civil.

« Elles ne sont pas soumises à publicité légale. Elles peuvent toutefois être consultées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État par les catégories de personnes désignées par le même décret.

« Ces personnes peuvent en outre obtenir des copies des annexes qu'elles ont consultées.

« *Art. 36-4.* – Les données du livre foncier informatisé peuvent faire l'objet d'une réutilisation dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

« *Art. 36-5.* – Toute contestation relative au service du livre foncier ou à ses annexes relève de la compétence du juge judiciaire. » ;

3° L'article 37 est ainsi rédigé :

« *Art. 37.* – I. – La consultation des données du livre foncier et du registre des dépôts sur place ou à distance est libre.

« II. – Toute personne qui consulte ces données peut en obtenir une copie délivrée par le greffe ou l'établissement public. La copie est délivrée par l'établissement public à titre de simple renseignement.

« III. – L'inscription d'un droit sur le registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles doit être portée à la connaissance des titulaires de droits concernés avec l'indication de leur droit d'accès et de rectification.

« Toute personne peut obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits et, sous réserve des droits des tiers, exiger la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée par requête présentée au juge du livre foncier.

« IV. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, détermine les conditions d'application du présent article, et notamment la liste des données consultables outre les droits énumérés à l'article 38 ainsi que les modes de consultation et les conditions dans lesquelles s'exerce le libre accès aux données du livre foncier et du registre des dépôts. » ;

4° L'article 38-1 est rétabli dans la rédaction suivante :

« *Art. 38-1.* – Dès le dépôt de la requête en inscription et sous réserve de leur inscription, les droits et restrictions visés à l'article 38 ainsi que la prénotation prévue par l'article 39 sont opposables aux tiers qui ont des droits sur les immeubles et qui les ont fait inscrire régulièrement. » ;

5° L'article 38-3 est abrogé ;

6° Le deuxième alinéa de l'article 40 est ainsi rédigé :

« Les requêtes sont portées sur le registre des dépôts, au fur et à mesure de leur dépôt. »

II. – L'article 2 de la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière, est ainsi modifié :

1° Le 4° est ainsi rédigé :

« 4° Assure l'enregistrement électronique des requêtes ; » ;

2° Après le 4°, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Et peut délivrer des copies du livre foncier à titre de simple renseignement. »

III. – Après le 14° de l'article 21 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration

des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La commission est compétente pour connaître des questions relatives à la réutilisation des informations publiques relevant du chapitre III du titre II de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. »

La parole est à M. Robert del Picchia.

M. Robert del Picchia. Cet amendement de cinq pages constitue d'une certaine façon un projet de loi dans le projet de loi. Il est déposé par M. Hubert Haenel, Mme Catherine Tröndle, MM. Francis Grignon et Philippe Richert, Mmes Esther Sittler et Fabienne Keller. Il ne vous aura sans doute pas échappé, au vu de ses auteurs, qu'il concerne le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Moselle.

M. Daniel Raoul. C'est où, ça ? (*Sourires.*)

M. Robert del Picchia. Cet amendement vise à modifier sur un certain nombre de points dont je vous épargnerai le détail la loi du 1^{er} juin 1924 qui met en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Un examen attentif de l'ensemble des dispositions applicables a révélé la nécessité de procéder à des modifications législatives, sans toutefois que ces dernières remettent en cause l'existence et les principes du droit local en matière de publicité foncière.

Il convient également d'adapter les textes à la directive communautaire 2003/98/CE du 17 novembre 2003 concernant la réutilisation des informations du secteur public.

J'invite le Sénat à adopter cet amendement. Je suis persuadé que mes collègues et tous ceux qui vivent dans cette région en seraient très heureux. Merci pour eux !

M. le président. Le sous-amendement n° 632, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après le II de l'amendement n° 620, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le 1° de l'article 4 de la même loi est ainsi rédigé :

« 1° Par le produit des redevances perçues pour services rendus tels que la consultation et la délivrance de copies à titre de simple renseignement ainsi que l'enregistrement électronique des requêtes ; ».

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Ce sous-amendement a pour objet d'asseoir le financement de l'établissement public qui s'est substitué au groupement d'intérêt public le 1^{er} janvier 2008.

Il modifie la rédaction du deuxième alinéa de l'article 4 de la loi du 4 mars 2002 pour tenir compte des modifications intervenues à l'article 37 de la loi du 1^{er} juin 1924. Il permettra ainsi à l'établissement public de percevoir une redevance pour les services qu'il rendra, notamment pour la consultation des données du livre foncier, la délivrance de copies à titre de simple renseignement et l'enregistrement électronique des requêtes.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je veux tout d'abord rassurer le Sénat : ce n'est pas parce que cet amendement, qui concerne l'Alsace, a été présenté par un de nos collè-

gues représentant les Français de l'étranger qu'il faut en tirer des conclusions hâtives sur la modification des frontières nationales. (*Rires.*) Les sénateurs représentant ces territoires pourraient s'en émouvoir à juste titre.

M. le président. Il s'agit de l'Alsace-Moselle, monsieur le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Tout à fait !

Cet amendement vise à clarifier les dispositions relatives au livre foncier et à la publicité foncière. La commission y est bien sûr favorable.

Toutefois, sur le plan formel et dans un souci de bonne organisation du texte, il conviendrait de rectifier cet amendement afin que l'article qu'il présente soit inséré après l'article 27, et non après l'article 6.

Par ailleurs, la commission a émis un avis favorable sur le sous-amendement n° 632.

M. le président. Monsieur Del Picchia, acceptez-vous la rectification proposée par M. le rapporteur ?

M. Robert del Picchia. Oui, monsieur le président.

M. le président. Il s'agit donc de l'amendement n° 620 rectifié.

Madame la ministre, par voie de conséquence, il convient également de rectifier votre sous-amendement.

Mme Christine Boutin, ministre. Effectivement, monsieur le président.

M. le président. Il s'agit donc du sous-amendement n° 632 rectifié.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 620 rectifié.

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 632 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 620 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 27.

CHAPITRE II

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Article 7

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments. Le programme concerne les quartiers, dont la liste sera fixée par décret, présentant une part élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

– la requalification des îlots d'habitat dégradé à travers l'acquisition du foncier, le logement des occupants et la revente du foncier nu ou bâti,

– le développement et la requalification de l'offre de logement et d'hébergement,

– la réhabilitation du parc privé existant,

– la lutte contre l'habitat indigne,

– l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité,

– la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales,

– le logement et l'accompagnement social des ménages en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié,

– et toute action concourant à la réussite du programme, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés et la production de 50 000 logements locatifs sociaux conventionnés dont 5 000 places d'hébergement ou de logement de transition. Il vise à réhabiliter 140 000 logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans.

M. le président. La parole est à M. Gérard Le Cam, sur l'article.

M. Gérard Le Cam. L'article 7 inaugure un nouveau chapitre du projet de loi, intitulé « programme national de requalification des quartiers anciens dégradés », et il présente les objectifs du programme.

Ces objectifs semblent ambitieux et audacieux, je tiens à le souligner. Il s'agit en effet de la requalification des îlots d'habitat dégradé, du développement de l'offre de logements, de la réhabilitation du parc privé, de la lutte contre l'habitat indigne, de l'aménagement des espaces, de la réorganisation ou de la création d'activités économiques et commerciales, du logement, etc.

Je me demande toutefois s'il n'y a pas quelques oublis et si l'on n'aurait pas pu faire valoir des impératifs écologiques, la nécessité de proposer une diversité de modes de transport ainsi que, par exemple, toute démarche visant à faciliter la présence de professionnels médicaux ou paramédicaux dans ces quartiers.

Mais le mieux est parfois l'ennemi du bien. En réalité, ce n'est pas de cela dont il est question. En fait, il s'agit de recentrer des moyens et des ressources sur quelques sites pilotes de la politique de la ville.

On parle d'une centaine de sites. Permettez-moi de faire quelques calculs rapides. Cela signifie que, en moyenne, un quartier éligible à la démarche de l'article 7 bénéficiera du programme prévu à cet article pour la réhabilitation de six cents logements privés, la construction de cinq cents logements sociaux dont – faut-il le souligner ? – cinquante seront en fait des hébergements transitoires ou des logements dits de transition.

En secteur diffus, on procédera par ailleurs à la réhabilitation de 140 000 autres logements.

On aura, d'un côté, des opérations de caractère quasi publicitaire de restructuration urbaine plus ou moins importante et, de l'autre, des dispositifs plus traditionnels qui, sur

la période couverte par la programmation – huit ans, tout de même –, ne seront peut-être pas plus importants ni plus décisifs que ceux qui sont d'ores et déjà mis en œuvre.

On notera pour mémoire que l'Agence nationale pour l'habitat, dans le cadre du plan de cohésion sociale, devait procéder à la réhabilitation de 200 000 logements en cinq ans, soit 40 000 par an, et à la remise sur le marché de 100 000 logements privés à loyer maîtrisé, soit 20 000 par an.

En clair, les objectifs assignés à l'Agence dans le cadre du présent article ne sont même pas équivalant à ceux dont elle était porteuse dans le cadre du plan de cohésion sociale !

Sur le financement des opérations, il apparaît clairement que la totalité du financement des actions du programme sera assurée en ponctionnant les fonds du 1 %, consacrant, là encore, un désengagement massif de l'État.

En fait, le programme national va être, comme l'ANRU, un guichet unique qui finira par ne plus distribuer grand-chose, d'autant que seront utilisés, non pas des ressources budgétaires, mais plutôt les fonds quasi exclusifs du 1 % et, pour le solde, des fonds issus du Fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce, le FISAC !

Nous ne voterons pas l'article 7 qui marque un recul par rapport au plan de cohésion sociale et qui se traduira en outre par une débudgétisation de dépenses découlant naturellement de la solidarité nationale !

M. le président. Je suis saisi de dix-huit amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 187 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° 354 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 M. Jean-Claude Danglot, pour présenter l'amendement n° 187.

M. Jean-Claude Danglot. Plusieurs raisons conduisent le groupe CRC à défendre un amendement visant à supprimer l'article 7.

Il s'agit d'un article d'affichage, qui tend à laisser croire à l'opinion que l'on fera beaucoup avec relativement peu, alors que l'on ne fera pas plus qu'avant.

Observons la réalité des choses et interrogeons-nous. Les fonds du 1 % n'interviennent-ils pas déjà quand il s'agit de rénover des appartements en secteur ancien ou de réaliser des logements PLA d'intégration dans certains quartiers ? La réponse est évidemment affirmative. Bien des salariés accédant à la propriété dans l'ancien ont utilisé les fonds du 1 % pour acheter leur logement et, souvent aussi, pour le rénover.

Le même constat vaut pour de nombreux programmes d'acquisition-amélioration financés en partie par le 1 %, notamment lorsque les collecteurs, devant se libérer de leurs obligations d'affectation du « 1/9^{ème} » insertion, appuient tel ou tel projet.

La rénovation du bâti, notamment en secteur ancien, ne peut, surtout dans une période où l'on parle de performances énergétiques et de développement durable, être financée uniquement par la voie de la dépense fiscale. C'est pourtant le choix du Gouvernement, qui débudgétise aussi vite qu'il fait progresser les dépenses fiscales liées au logement et, de manière plus générale, à l'immobilier.

Ce n'est pas un bon choix, pas plus que n'est un bon choix la substitution des fonds paritaires aux dotations budgétaires normalement dévolues au logement.

Le programme de requalification des quartiers anciens souffrira de ces choix, d'autant qu'il risque fort d'être insuffisant au regard de la situation.

Ainsi, en Plaine-Saint-Denis ou dans la zone sensible centre-nord des trois premiers arrondissements de Marseille, ce ne sont pas 600 logements anciens rénovés qui feront le compte !

Il y a sans doute beaucoup plus à faire que ce qui est prévu à l'article 7. Les besoins sont criants, vous l'avez vous-mêmes reconnu, mes chers collègues.

On recense 350 000 logements situés dans les copropriétés dégradées, et cela ne constitue pas la totalité du parc susceptible de bénéficier du plan.

La sélection des sites prioritaires sera terrible et il ne fera pas bon être le cent unième ou le cent cinquante et unième, si l'on touchait une partie de la manne céleste !

Cette sélection est surtout le signe d'une insuffisance manifeste des moyens que l'on entend consacrer à la préservation d'un patrimoine ancien qui, sous certaines conditions, peut constituer un complément utile au parc locatif social sous législation HLM.

Les choix faits dans l'article 7 manquant manifestation d'ambition, malgré les apparences, nous ne pouvons qu'inviter le Sénat à adopter notre amendement de suppression.

M. le président. La parole est à Mme Bariza Khiari, pour présenter l'amendement n° 354.

Mme Bariza Khiari. Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est en soi une bonne idée, voire une excellente idée.

Mais cette bonne idée risque malheureusement de ne jamais être mise en œuvre. En effet, seuls 50 millions d'euros abondent l'enveloppe prévue pour le plan de rénovation des quartiers anciens dégradés, alors que vous espériez, madame la ministre, récupérer 250 millions d'euros pour ce programme de grande ampleur, portant sur cent à cent cinquante quartiers répartis sur cent communes ou EPCI.

Au total, selon les fichiers du logement communal, ce sont entre 400 000 et 600 000 logements privés très dégradés qui jouent de fait le rôle de parc social dans notre pays.

Face à l'ampleur de la tâche, vous dégagez un budget famélique. Autant dire que ce programme est mort-né.

Ce scepticisme est partagé jusque dans vos rangs, notamment par M. le rapporteur qui a rendu un avis un peu embarrassé. Permettez-moi de vous en donner lecture : « votre commission ne manque cependant pas de s'interroger sur de nombreux aspects de ce programme, en ce

qui concerne tant sa mise en œuvre, sa gouvernance et son exécution que son financement, sur lequel le projet de loi n'apporte aucune précision ». Je ne peux, madame la ministre, que partager le point de vue de notre rapporteur.

La réalité des chiffres est cruelle. Vous annoncez en effet 2,5 milliards d'euros sur huit ans, soit quelque 312 millions d'euros par an, provenant de l'Agence nationale de l'habitat et des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction. Toutefois, dans la mesure où il ressort des termes du projet de loi de finances pour 2009 que l'ANHA pourrait elle-même être désormais financée exclusivement par la participation des employeurs à l'effort de construction, le financement du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés devrait en réalité être assuré exclusivement par le 1 % logement.

Or, pour parer aux critiques, vous avez réduit la ponction du 1 % logement en faveur du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés de 250 millions d'euros à 50 millions d'euros. Vous êtes donc pieds et poings liés. Le 1 % logement, rendu exsangue par votre prélèvement de 850 millions d'euros, n'est aucunement en mesure de financer ce nouveau plan.

Dans son rapport pour avis, présenté en séance, le Conseil économique et social vous reproche de ne pas proposer de mesures concrètes pour réintroduire de la mixité sociale. M. Feltz, rapporteur de l'avis, a ainsi regretté que rien ne soit prévu pour la restauration des activités sociales, qui sont une part de la richesse des quartiers. Voter des articles relatifs à des programmes qui, faute de financement, ne verront jamais le jour vous amuse peut-être – je reconnais que le terme est un peu fort. Tel n'est pas notre cas.

M. le président. L'amendement n° 263 rectifié, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit la première phrase du premier alinéa de cet article :

Le programme national de requalification des quartiers vise, tout en favorisant la mixité sociale et l'équilibre entre l'habitat et les activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments, à requalifier les quartiers anciens dégradés.

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Peut-être répondrai-je à l'une des préoccupations exprimées par Mme Khiari. Cet amendement consiste effectivement en une réécriture plus précise de la première phrase de l'article, indiquant que ce programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à la requalification des quartiers, et non à leur réhabilitation, terme qui me paraissait un peu vague. Il précise surtout que la requalification doit favoriser la mixité sociale et l'équilibre entre l'habitat et les activités.

C'est donc un amendement rédactionnel et de précision.

M. le président. L'amendement n° 44, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Supprimer la seconde phrase du premier alinéa de cet article.

II. – Après le premier alinéa, insérer un alinéa ainsi rédigé :

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et

sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise à créer une nouvelle catégorie de quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés : les quartiers présentant une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Vous l'aurez compris, ce n'est pas à proprement parler une nouvelle catégorie. Compte tenu de la diminution des fonds, il serait en effet mal venu de proposer une nouvelle catégorie. En l'occurrence, il s'agit simplement de pouvoir choisir parmi des critères.

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

L'amendement n° 133 est présenté par M Alduy.

L'amendement n° 351 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 :

Dans la seconde phrase du premier alinéa de cet article, après les mots :

dont la liste sera fixée par décret

insérer les mots :

après consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat

L'amendement n° 133 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 351.

M. Daniel Raoul. Vous savez que les EPCI sont tenus de faire figurer dans leur PLH un diagnostic de l'état des logements et des besoins de réhabilitation du patrimoine dans tous les secteurs de leur périmètre, y compris dans leurs quartiers anciens dégradés. C'est pourquoi, monsieur le président, nous souhaitons transformer cet amendement en sous-amendement à l'amendement n° 44.

M. le président. Transformer votre amendement en sous-amendement à l'amendement n° 44 semble poser un problème de compatibilité, monsieur Raoul,...

M. Daniel Raoul. Non, monsieur le président. Je vais vous lire l'ensemble formé par l'amendement et le sous-amendement. Nous nous comprendrons alors.

Dans le texte même de l'amendement n° 44, nous lisons : « le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret ». Nous proposons d'insérer à cet endroit du texte « après consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat ». Suivent les mots « présentant soit une concentration élevée... ». L'ajout se place bien après les mêmes mots, dans le texte initial et dans la rédaction présentée par l'amendement n° 44. Ma proposition et l'amendement de la commission sont donc bien compatibles.

M. le président. Je vous remercie de vos précisions, monsieur Raoul.

M. Daniel Raoul. C'est moi qui vous remercie de m'avoir donné l'occasion d'apporter ces précisions techniques.

M. le président. Cessons de nous remercier, nous gagnons du temps. (*Sourires.*)

Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 351 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, et ainsi libellé :

Dans le second alinéa du II de l'amendement n° 44, après les mots :

dont la liste sera fixée par décret

insérer les mots :

après consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat

L'amendement n° 353, 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 le troisième alinéa de cet article par les mots :

à des organismes de logement sociaux

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Cet amendement a pour objet d'inscrire dans la loi que les opérations de réhabilitation de l'habitat insalubre subventionnées par l'État doivent permettre *in fine* la création de logements locatifs sociaux.

Vous le savez, certaines opérations de réhabilitation menées dans des centres-villes anciens, souvent dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, ont eu pour conséquence d'exclure les familles nombreuses et modestes du cœur des villes. Vous le savez également, nombre de familles modestes se logent dans le parc privé. Il importe donc de préserver la création de logements sociaux dans le cadre de ces opérations au sein des quartiers anciens dégradés.

Cela s'impose pour au moins deux raisons. D'une part, il s'agit d'un moyen efficace pour lutter contre les relogements extérieurs au quartier, qui entraînent bien souvent une hausse du loyer excessive au regard des ressources de ces familles. D'autre part, mais non sans lien avec cette première raison, cela garantit la préservation d'une juste mixité sociale et générationnelle au sein des quartiers cœurs de ville, qui assurent le dynamisme du tissu urbain.

Nous proposons donc que les terrains nus ou bâtis qui seraient vendus dans le cadre de telles opérations le soient à des organismes de logement sociaux. Voilà qui nous assurerait un minimum de logements sociaux dans ces opérations.

En permettant de lutter contre la spéculation foncière, en donnant aux familles modestes la possibilité de conserver des logements bien placés – ce qui est de nature à réduire leurs charges annexes, tels les frais de déplacement –, en préservant leurs capacités d'intégration sociale, en protégeant de surcroît ces quartiers des maux sociaux de la gentrification et de la ségrégation urbaine, cet amendement peut

constituer une réelle avancée sociale et démocratique sur la voie d'une véritable politique sociale en faveur du logement accessible à tous sur l'ensemble du territoire.

M. le président. L'amendement n° 586, 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 le troisième alinéa de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Dans les communes mentionnées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la requalification des îlots donne lieu à la production d'un nombre suffisant de logements locatifs sociaux pour leur permettre d'atteindre l'objectif de 20 % mentionné à cet article.

La parole est à Mme Dominique Voynet.

Mme Dominique Voynet. Cet amendement présente une nouvelle formulation, qui traduit l'idée qui occupe constamment nos esprits tout au long de l'examen de ces articles relatifs au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés : imposer la création de logements sociaux et sécuriser ces créations. En l'occurrence, nous vous proposons de préciser que dans les communes soumises l'article 55 de la loi SRU, la requalification des îlots donne lieu à la production d'un nombre suffisant de logements locatifs sociaux pour leur permettre d'atteindre l'objectif de 20 % mentionné dans la loi.

Cet amendement est cohérent avec les propositions que nous faisons par ailleurs.

M. le président. L'amendement n° 45, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le quatrième alinéa de cet article :

– la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière,

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit de préciser plus clairement que le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés poursuit un objectif de production de logements sociaux.

M. le président. L'amendement n° 350, 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 quatrième alinéa de cet article :

– le développement de l'offre de logement locatif social, de l'hébergement, et la requalification de l'habitat privé dégradé,

La parole est à Mme Odette Herviaux.

Mme Odette Herviaux. Nous l'avons déjà affirmé à plusieurs reprises, et je crois que nous partageons tous cet objectif : nous voulons proposer à chacun un logement de qualité, socialement accessible et adapté aux besoins indivi-

duels, mais ce dans le respect de l'intérêt général, social et environnemental. C'est pourquoi nous proposons de préciser dans les objectifs des opérations soutenues dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés que par « développement de l'offre de logement » nous visons le « développement de l'offre de logement locatif social ».

S'agissant des logements privés qui peuvent être réhabilités, ils doivent l'être en conformité avec la mission première de l'ANHA, appelée à financer le programme. Nous constatons en effet trop souvent que développement et requalification de l'offre impliquent la construction de logements privés par des promoteurs qui fondent leur essor sur des dispositifs de défiscalisation. Cela entraîne les difficultés que nous rencontrons aujourd'hui : offre inadaptée à la demande et spéculation, lesquelles aboutissent à de nombreuses vacances de logements ainsi qu'à des phénomènes d'exclusion, de ségrégation spatiale, sociale et générationnelle.

Voilà pourquoi je vous demande, mes chers collègues, d'adopter notre amendement, qui pourrait se transformer en sous-amendement à l'amendement n° 45 de la commission.

M. le président. Madame Herviaux, nonobstant l'intérêt du mode conditionnel, j'aimerais que vous précisiez si l'amendement se transforme effectivement en sous-amendement ou non.

Mme Odette Herviaux. Il se transforme en sous-amendement, monsieur le président.

M. le président. Madame Herviaux, votre sous-amendement n'est pas recevable en l'état. En effet, il propose une rédaction du quatrième alinéa alors que l'amendement de M. Braye en propose également une.

Certes, nos avis peuvent diverger sur le contenu du quatrième alinéa, mais sans doute nous accorderons-nous à reconnaître qu'il est préférable qu'il n'y ait qu'un seul quatrième alinéa.

Peut-être pourrions-nous, monsieur le rapporteur, régler immédiatement ce problème...

M. Dominique Braye, rapporteur. Je propose tout simplement que Mme Herviaux modifie le texte de son amendement pour le rendre identique à celui de la commission.

Mme Christine Boutin, ministre. Très bien !

M. le président. Madame Herviaux, acceptez-vous la suggestion de M. le rapporteur ?

Mme Odette Herviaux. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 350 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, et ainsi libellé :

Rédiger comme suit le quatrième alinéa de cet article :

– la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière,

L'amendement n° 357 rectifié, présenté par Mme Alquier, 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, Patient et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après le cinquième alinéa de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

– l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

La parole est à M. Serge Lagauche.

M. Serge Lagauche. Notre amendement vise tout simplement à supprimer une incohérence. Si le texte du projet de loi mentionne bien que le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés doit améliorer significativement la performance énergétique des bâtiments, aucune action n'est prévue pour atteindre cet objectif. Certes, vous pourrez objecter que les notions génériques de requalification de logement, de réhabilitation du parc privé existant ou encore de lutte contre l'habitat indigne présupposent l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, mais cela ne nous paraît ni clair ni suffisant.

Dans les quartiers anciens dégradés, les équipements de chauffage sont souvent vétustes et polluants. L'isolation, qu'il s'agisse de celle des bâtiments ou de celle des portes et fenêtres, est également souvent mauvaise. Le bâti ancien représente une part tout à fait conséquente de la consommation énergétique du secteur du bâtiment, lequel est lui-même le secteur le plus consommateur d'énergie. Tout d'abord, le bâti ancien représente l'essentiel de notre parc de logements. Par ailleurs, ses performances énergétiques sont mauvaises. C'est ainsi que la consommation en tonnes de wathoures par million de logements s'élève à 17,8 dans le parc ancien, à 14,8 dans le parc intermédiaire construit entre 1975 et 1989 et à 13,7 dans le parc récent, construit après 1990 – et il convient de préciser que ces statistiques ne distinguent pas l'habitat ancien rénové de l'habitat ancien non rénové.

C'est pourquoi les actions en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements et des bâtiments sont indispensables dans ces quartiers, tant du point de vue environnemental que du point de vue social, cette amélioration permettant de diminuer ensuite la facture énergétique des logements.

Nous souhaitons donc que l'amélioration de la performance énergétique des logements figure expressément au nombre des actions que le programme peut mettre en œuvre. Elle pourra reposer sur le recours à des équipements économes en énergie, sur l'isolation des logements ou encore sur la production d'énergies renouvelables.

M. le président. L'amendement n° 46, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans l'avant-dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

la réussite du programme

par les mots :

sa réussite

La parole est à M. le rapporteur.

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

M. le président. L'amendement n° 47, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement tend à clarifier les objectifs chiffrés du PNRQAD.

Le texte du Gouvernement évoque la réhabilitation de 60 000 logements et la production de 50 000 logements locatifs. Or, après analyse, il apparaît que ces chiffres se recoupent puisque, en réalité, le programme prévoit un objectif de production de 30 000 logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, le chiffre de 140 000 logements privés réhabilités n'a rien à voir avec le PNRQAD ; il s'inscrit dans les objectifs plus généraux de lutte contre l'habitat indigne que s'est fixés le Gouvernement. Nous vous proposons donc, mes chers collègues, de supprimer cette référence.

M. le président. Le sous-amendement n° 325 rectifié, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales, est ainsi libellé :

Compléter le second alinéa de l'amendement n° 47 par une phrase ainsi rédigée :

Les logements privés bénéficiant d'une aide dans le cadre du programme national font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat.

La parole est à Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. La commission des affaires sociales est attachée à la mixité des quartiers anciens requalifiés, qui implique le retour des classes moyennes dans ces derniers.

Néanmoins, les phénomènes de gentrification et d'éviction des foyers les plus fragiles, les ménages pauvres ou les personnes âgées, ne doivent pas être sous-estimés. Pour les éviter, cet amendement prévoit explicitement que les logements privés bénéficiant d'une aide de l'ANAH feront l'objet d'un conventionnement, lequel garantira que les logements qui seront mis sur le marché le seront de manière financièrement accessible pour la population habitant déjà le quartier.

M. le président. L'amendement n° 585, 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 dernier alinéa de cet article :

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d'hébergement ou logements de transition. Au sein des 20 000 logements privés conventionnés, la moitié fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à Mme Bariza Khiari.

Mme Bariza Khiari. Cet amendement tend à préciser le type de logements sociaux qui seront produits dans le cadre du plan national de requalification des quartiers anciens et dégradés et, ce faisant, à renforcer la part du logement social, parent pauvre du projet de loi.

L'objectif, là encore, est de parvenir à une offre véritablement diversifiée pour répondre à la pluralité des besoins et des situations que connaissent aujourd'hui les Français. Il faut donc activer simultanément deux leviers : la quantité et la qualité des logements. Diminuer la part des logements strictement privés en en conventionnant un tiers, c'est un moyen concret de ne pas oublier les classes moyennes, qui, vous l'avez souligné hier, madame la ministre, ont besoin d'être aidées.

Monsieur le président, je transforme cet amendement en sous-amendement à l'amendement n°47 de la commission.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 585 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, ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par l'amendement n° 47 par une phrase ainsi rédigée :

Au sein des 20 000 logements privés conventionnés, la moitié fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

L'amendement n° 188, 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 la première phrase du dernier alinéa de cet article :

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés, la production de 50 000 logements sociaux conventionnés, de 5 000 places d'hébergement dont 2 000 places d'hébergement d'urgence et 3 000 places de logement de transition.

La parole est à M. Jean-Claude Danglot.

M. Jean-Claude Danglot. Cet amendement vise à apporter quelques aménagements à l'article 7.

Il tend tout d'abord à dissiper le caractère ambigu de la définition qui est donnée des logements sociaux et des hébergements. À la lecture de l'article 7, on a en effet l'impression que les 5 000 places d'hébergement sont assimilables à des logements sociaux. C'est à se demander si un lit dans le dortoir d'un centre d'accueil de sans-abri vaudrait pour un appartement régi par la législation des HLM ! Il convient donc de lever cette confusion entre hébergement et logement, confusion que le texte pratique d'ailleurs à loisir.

Mme Christine Boutin, ministre. Il ne faut tout de même pas exagérer !

M. Jean-Claude Danglot. Cet abus réparé, il s'agit ensuite pour nous de préciser que les hébergements peuvent être de nature diverse et aller de la place d'accueil en centre de réinsertion au logement-passerelle où, dans le cadre d'un suivi social précis, on permet à un ménage, à une personne, de revenir à un parcours résidentiel plus régulier.

M. le président. L'amendement n° 264, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le début de la première phrase du onzième alinéa de cet article :

Compte non tenu du programme national de rénovation urbaine prévu par les articles 6 à 9 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, pour la période 2009-2016,...

L'amendement n° 265, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Supprimer la seconde phrase du onzième alinéa de cet article.

L'amendement n° 266, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens est déposé par le Gouvernement devant le Parlement, avant le 1^{er} octobre de chaque année.

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. L'amendement n° 264 est un amendement de précision qui vise à clarifier les choses pour éviter toute ambiguïté entre ce qui relève du PNRU et ce qui relève du PNRQAD.

Un peu dans le même esprit que celui qu'a précédemment présenté la commission des affaires économiques, l'amendement n° 265 tend à supprimer la référence à l'objectif de réhabilitation de 140 000 logements privés, qui manque totalement de clarté et qui, je pense, ne concerne pas uniquement le PNRQAD.

Enfin, l'amendement n° 266 prévoit une procédure d'information régulière spécifique du Parlement pour le suivi du programme national de requalification des quartiers anciens. En effet, ce programme n'ayant pas de traduction budgétaire, le Parlement ne sera pas amené à l'évoquer.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. L'amendement n° 187, défendu par M. Danglot, vise à la suppression de l'article 7, qui porte création du PNRQAD. Cela me paraît tout à fait impossible à envisager ! Compte tenu du caractère totalement légitime et nécessaire des objectifs de cette politique, je ne comprends pas, mon cher collègue, que vous puissiez avancer une telle proposition. Si je peux comprendre que l'on ait des interrogations sur le financement du PNRQAD, je comprends moins votre opposition de principe sur ce point. À moins que vous ne connaissiez pas de quartier ancien dégradé : c'est la seule explication au fait que vous soyez contre leur réhabilitation. (*Sourires.*)

Quoi qu'il en soit, la commission a émis un avis défavorable.

L'amendement n° 354 est identique au précédent, mais Mme Khiari l'a motivé par la faiblesse des moyens mis en œuvre. Dois-je comprendre, madame, que vous souhaitiez présenter un amendement qui permette de prélever 200 millions d'euros supplémentaires sur le 1 % logement ? Vous pouviez le faire et aider ainsi Mme le ministre à engager le chantier qu'elle désire lancer ! (*Rires.*)

Mme Dominique Voynet. Il faudrait surtout supprimer le bouclier fiscal !

M. Dominique Braye, rapporteur. Dans la mesure où vous vous contentez d'exprimer des regrets, je ne peux que donner, à regret, un avis défavorable. (*Sourires.*)

M. Daniel Raoul. Bien joué, monsieur le rapporteur ! Retour à la case zéro !

M. Dominique Braye, rapporteur. Avec son amendement n° 263 rectifié, la commission des finances nous propose une formulation manifestement plus satisfaisante que celle qui figure dans le projet de loi. J'y suis donc favorable.

Monsieur Raoul, vous avez défendu le sous-amendement n° 351 rectifié. Or il me semble que la procédure de sélection des quartiers éligibles au programme sera totalement ouverte puisqu'il appartiendra aux communes et aux EPCI qui pensent répondre aux critères fixés par la loi de se porter candidats. Une commission – qui, j'imagine, sera pluraliste, madame le ministre – devrait ensuite arrêter la liste définitive des quartiers retenus. C'est donc à ce stade qu'il conviendra de prendre l'attache des uns et des autres, et je ne suis pas sûr qu'il soit très opportun de mettre en exergue tel ou tel niveau de collectivités territoriales avant la publication du décret.

Mme Christine Boutin, ministre. C'est vrai !

M. Dominique Braye, rapporteur. J'espère, madame le ministre – mais je ne doute qu'il en sera bien ainsi –, que ce PNRQAD s'adressera, sur la base de critères totalement objectifs, indiscutables et vérifiables sur le terrain, aux quartiers qui en ont le plus besoin,...

Mme Christine Boutin, ministre. Absolument !

M. Dominique Braye, rapporteur. ... et je regrette avec vous, et avec Mme Khiari, le fait que, compte tenu de l'ambition d'origine et des moyens, le nombre de quartiers concernés sera peut-être plus faible qu'il n'aurait été souhaitable.

Par conséquent, j'émetts un avis défavorable sur le sous-amendement n° 351 rectifié.

Je suis naturellement en total désaccord avec l'objet de l'amendement n° 353, qu'a défendu M. Courteau, car je ne vois pas ce qui justifierait le fait que les opérations de recyclage foncier ne puissent être réalisées qu'au bénéfice des bailleurs sociaux. Que se passerait-il dans une ville comme Trappes, où l'on compte déjà plus de 80 % de logements sociaux, si le maire était obligé d'en avoir encore davantage ? Vous savez bien, mes chers collègues, que tout est question d'équilibre !

Il ne faut donc surtout pas imposer de tels critères, car, dans certaines communes, cela aggraverait les déséquilibres, dans un sens comme dans l'autre. De plus, pour reprendre l'exemple de Trappes – que vous connaissez bien, puisque le maire, Guy Malandain, est l'un de vos amis –, cela empêcherait les programmes d'accession à la propriété et conduirait à un taux de 86 % de logements sociaux, alors qu'il est déjà de 82 %. Cela ne me semble pas de bonne gestion.

J'émetts donc un avis défavorable sur cet amendement : là aussi, je fais confiance aux élus.

L'amendement n° 586, que nous a présenté Mme Voynet, apporte une précision qui ne me paraît pas dépourvue de bon sens dans la mesure où les actions menées au titre du PNRQAD dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU doivent permettre à celles-ci de rattraper leur déficit. Je serais donc tenté de m'en remettre à la sagesse du Sénat. (*Marques d'approbation sur les travées du groupe socialiste.*)

L'amendement n° 350 rectifié, qui est identique à l'amendement n° 45 de la commission, met bien en évidence le fait que le PNRQAD a pour objet de développer l'offre locative sociale et les capacités d'hébergement et de réhabiliter le parc privé. J'y suis bien sûr favorable.

L'objet de l'amendement n° 357 rectifié me paraît évidemment pertinent, bien que je me demande s'il n'est pas déjà pris en compte dans le texte du projet de loi : celui-ci indique en effet que le PNRQAD a pour objet la réhabilitation du parc privé existant. Je peux toutefois comprendre la motivation des auteurs, qui souhaitent mettre en avant un aspect ayant trait à l'amélioration de la performance énergétique.

La version rectifiée de l'amendement est en outre le résultat d'une modification conforme aux préconisations de la commission. Dans ces conditions, j'émet un avis favorable.

Le sous-amendement n° 325 rectifié de la commission des affaires sociales apporte une précision manifestement très utile. La commission des affaires économiques a émis un avis favorable.

Madame Khiari, j'ai bien pris note de la modification de forme du sous-amendement n° 585 rectifié. Malheureusement, l'avis de la commission reste inchangé. En effet, la décision de conventionner un logement privé appartient en définitive au propriétaire, et l'Agence nationale de l'habitat ne saurait lui imposer la forme de la convention. Le caractère plus ou moins social du logement privé conventionné conditionne ensuite le montant de l'aide fiscale qui est accordée au propriétaire, puisque, pour un logement à loyer « intermédiaire », la déduction forfaitaire est fixée à 30 % des revenus locatifs alors que, pour un logement à loyer social, elle peut être portée à 45 %. En un mot : plus le logement est à caractère social, plus la déduction potentielle est forte.

Dans ces conditions, il me paraît difficile de fixer dans la loi des proportions de logements conventionnés à loyer social, car, dépendant des circonstances locales et des décisions des propriétaires – éléments que nous ne maîtrisons pas –, elles pourraient s'avérer difficiles à respecter. La commission a donc émis un avis défavorable.

M. Thierry Repentin. Le sous-amendement apporte pourtant un complément utile à l'amendement n° 47 !

M. Dominique Braye, rapporteur. Un complément que vous estimez utile, mon cher collègue, mais que nous apprécions différemment, comme le montrent les arguments que je viens de développer.

J'imagine, monsieur Danglot, que vous avez déposé l'amendement n° 188 uniquement pour le plaisir de demander plus : plus de logements, plus de places d'hébergement, plus, plus, plus... D'ailleurs, je ne sais pas pourquoi vous vous en tenez à 50 000 ! Pourquoi pas 200 000 ? Je trouve le groupe CRC moins ambitieux qu'autrefois ; là aussi, je perds mes repères ! (*Rires.*)

Plus sérieusement, l'objectif de 30 000 logements sociaux a été défini sur la base d'une analyse précise effectuée dans le cadre d'un rapport commandé par la ministre à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Il correspond donc à un ciblage précis des quartiers qui pourraient être concernés par le programme et, surtout, à l'enveloppe financière qui sera attribuée au programme.

Dès lors, aucune raison ne justifie une augmentation, j'allais dire – vous savez que j'aime la mer ! – « au doigt mouillé » de cet objectif, à moins que vous ne me présentiez un rapport, concurrent de celui que j'évoquais, qui, établi par une instance dûment agréée et sérieuse, prouverait que cela peut être le contraire. Dans cette attente, j'émet bien sûr un avis défavorable.

J'ai même cru comprendre – mais peut-être va-t-on me contredire – que certains quartiers éligibles au PNRU pourraient être reclassés dans le PNRQAD, ce qui libérerait d'autant plus quelques moyens supplémentaires en faveur de la politique de rénovation urbaine. Mais peut-être était-ce avant la fin des négociations avec les partenaires sociaux...

Quoi qu'il en soit, je suis persuadé que Mme la ministre vous donnera tous les éclaircissements nécessaires et vous apportera un certain nombre d'assurances qui vous permettront peut-être de retirer votre amendement.

En ce qui concerne l'amendement n° 265, il y avait effectivement une ambiguïté dans le texte du projet de loi, qui mélangeait allègrement les objectifs du PNRQAD et ceux, plus vastes, qui étaient définis par le Premier ministre dans le cadre d'une circulaire tendant à lutter contre l'habitat indigne.

Dans ces conditions, la seconde phrase du dernier alinéa n'avait effectivement rien à faire dans le texte du projet de loi. La commission des affaires économiques vous en propose d'ailleurs la suppression dans son amendement n° 47.

Par conséquent, je vous demande de retirer votre amendement, mon cher collègue, puisqu'il est satisfait par celui de la commission.

Enfin, s'agissant de l'amendement n° 266, souhaitez-vous réellement inscrire dans la loi une telle obligation, à savoir le dépôt d'un rapport annuel sur l'état d'avancement et le bilan de la mise en œuvre du PNRQAD ? En effet, j'ai cru comprendre que la mode actuelle était plutôt en faveur de la suppression de ces rapports qui sont régulièrement demandés au Gouvernement par le Parlement.

Monsieur le rapporteur pour avis, la commission a émis un avis défavorable sur tous les amendements prévoyant la présentation d'un rapport. Le fait que vous ayez déposé cet amendement me pose un véritable problème, mais j'aurais tendance à émettre un avis défavorable s'agissant d'un rapport supplémentaire.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Avant de donner l'avis du Gouvernement je veux profiter de l'opportunité qui m'est offerte pour vous apporter des précisions sur ce nouveau programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés qu'il est proposé d'instituer dans la loi.

Cinq ans après le lancement du programme national de rénovation urbaine et la création de l'ANRU, nous sommes en mesure de mieux cerner, à la lumière des retours d'expérience, le sens, l'utilité et les conditions de réussite de tels projets.

Je vous propose donc, par l'article 7, de donner une dimension nouvelle au renouvellement urbain au travers d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés en vue de remédier aux difficultés des quartiers de certaines villes qui cumulent des situations de pauvreté, d'exclusion, de chômage, d'illettrisme et d'échec scolaire.

Ces quartiers, caractérisés par un habitat dégradé, sont dans les faits laissés en marge de la société, coupés du reste de la ville. Les moyens classiques s'avèrent insuffisants pour enrayer la spirale de l'exclusion et la disparition de la mixité sociale. Il s'agit donc d'apporter une réponse à la hauteur des difficultés en reconfigurant les lieux, en requalifiant l'habitat et en y restaurant la diversité. User de moyens d'exception pour remédier à des dysfonctionnements urbains et sociaux de la ville, lorsqu'ils tiennent les solutions classiques en échec, c'est cela le renouvellement urbain.

L'État souhaite offrir ainsi un moyen de levier en lançant ce nouveau programme, qui fonctionnera de manière différente et donc indépendante, monsieur le rapporteur pour avis, du programme national de rénovation urbaine, le PNRU, en particulier pour les financements. Les engagements du PNRU seront tenus, j'y insiste.

L'ANRU a traité quelques quartiers anciens dans le PNRU. Cette première expérience confirme toute la complexité de l'action face à une multitude de propriétaires difficiles à mobiliser et à une diversité de situations des différents immeubles. Cette expérience doit maintenant être approfondie dans un nouveau programme spécifique aux quartiers anciens dégradés. La réhabilitation de l'habitat privé, qui est au cœur du métier de l'ANAH, y jouera en particulier un rôle important. Cette deuxième agence d'État sera également fortement mobilisée. Encore plus qu'ailleurs, la détermination et la qualité de l'organisation locale seront donc les clés du succès.

Ainsi, le programme de rénovation des quartiers anciens dégradés sera fondé, à terme, sur une enveloppe de 2,5 milliards d'euros, qui générera des investissements de l'ordre de 9 milliards d'euros. Nous lancerons des actions de réhabilitation de l'habitat privé avec l'ANAH et les opérations d'aménagement, les actions foncières des collectivités et des bailleurs sociaux, les démolitions d'immeubles, ainsi que l'ingénierie de projets qui seront subventionnées par l'ANRU. L'enveloppe sera gérée par l'ANRU, qui sera chargée de la coordination du programme.

L'ANRU et l'ANAH lanceront donc, au début de l'année prochaine, un appel à candidature pour sélectionner les premiers quartiers en juin 2009, dans la limite d'une enveloppe de 330 millions d'euros, dont je peux vous donner le détail car je sais que vous l'attendez.

Cette enveloppe compte 50 millions d'euros, somme qui est inférieure à ce que je pouvais espérer, mesdames, messieurs les sénateurs, vous le savez bien. Des négociations ont toutefois eu lieu. J'ai indiqué que l'accord entre le 1 % logement et l'État était un accord gagnant-gagnant. Mais, pour ce faire, il faut que tout le monde fasse un pas. L'État a fait un pas, mais j'ai entendu que Mme Khiari était prête à m'aider. J'attends donc son amendement. (*Sourires.*)

À ces 50 millions d'euros sur trois ans, il convient d'ajouter les 60 millions d'euros de l'ANAH sur trois ans par fléchage de crédits, conformément à la priorité donnée par le conseil d'administration de l'ANAH à l'habitat indigne, car il y a là une spécificité que je tiens vraiment à développer en ce qui concerne cette agence.

Il faut bien sûr y ajouter les financements classiques de droit commun sur ces quartiers avec les PLUS et les PLAI.

Cet appel à candidature se fondera sur deux critères : d'une part, la situation du quartier qui prendra en compte sa proportion d'habitat indigne, la tension du marché local du logement et la pauvreté des habitants ; d'autre part,

l'engagement global de la collectivité, qui devra montrer sa capacité d'organisation pour mettre en œuvre le projet avec succès.

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés permettra ainsi d'apporter une contribution à la résorption de l'habitat indigne et à l'accroissement de l'offre de logements. En transformant les logements sociaux de fait en vrais logements sociaux de droit, la mixité sociale sera garantie.

À cet égard, je tiens à vous dire très clairement que, dans cette volonté politique de rénovation des quartiers anciens dégradés, il ne s'agit bien sûr, en aucune façon, de transformer ces quartiers en quartiers « boboisés », comme cela s'est fait parfois. Je veux, au contraire, que les personnes qui vivent actuellement dans ces quartiers puissent y rester, mais en ayant des conditions de vie et de logement qui soient dignes.

En outre, je tiens à souligner qu'il résulte d'une enquête de l'USH de juillet 2008 relative au relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine que 80 % des ménages interrogés se sont dits satisfaits du déroulement de leur relogement, de leur suivi comme de leur nouveau logement. Ces résultats sont donc très encourageants et nous nous appuyerons sur cette expérience dans la mise en œuvre du programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés.

Je vous prie de m'excuser si j'ai été un peu longue sur cette déclaration liminaire, mais comme c'est la première fois que j'ai l'honneur de développer publiquement ma vision du problème et ma volonté politique de rénovation de ces quartiers dégradés, j'étais heureuse de pouvoir le faire devant la Haute Assemblée

En ce qui concerne les amendements identiques n^{os} 187 et 354, le Gouvernement émet un avis défavorable, puisqu'ils visent à supprimer le dispositif qu'il souhaite mettre en place.

S'agissant des amendements n^{os} 263 rectifié et 44, le Gouvernement émet un avis favorable.

Pour ce qui est du sous-amendement n^o 351 rectifié, le Gouvernement émet un avis défavorable.

Quant à l'amendement n^o 353, monsieur Courteau, je comprends votre préoccupation, qui est également la mienne, mais la mesure proposée aurait un effet pervers, car il ne s'agit pas de construire uniquement du logement social. Si l'on veut la diversité, une vie de quartier, il faut des commerces, des constructions neuves, des activités, dans différents lieux. Telle est la raison pour laquelle le Gouvernement émet un avis défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n^o 586, le Gouvernement émet un avis défavorable, comme l'a fait M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Non, c'était un avis de sagesse !

Mme Christine Boutin, ministre. Eh bien ! le Gouvernement est plus directif et il émet donc un avis défavorable.

Je comprends la préoccupation exprimée dans cet amendement, mais outre la production de logements locatifs sociaux, la requalification des îlots dégradés a également pour finalité de développer la production de logements à loyer maîtrisé ou libre en vue de favoriser la mixité sociale.

Le Gouvernement émet un avis favorable sur les amendements identiques n^{os} 45 et 350 rectifié.

L'amendement n° 357 rectifié me paraît satisfait, monsieur Lagache. Par conséquent, je vous demande de le retirer.

Le Gouvernement émet un avis favorable sur les amendements n°s 46 et 47.

Le sous-amendement n° 325 rectifié est inapplicable, madame le rapporteur pour avis, car sa rédaction est trop large. En effet, il y a encore nombre d'endroits où il n'existe pas de convention. Je vous demande donc de le retirer.

Le Gouvernement émet un avis défavorable sur le sous-amendement n° 585 rectifié.

S'agissant de l'amendement n° 188, le Gouvernement émet également un avis défavorable. Je tiens cependant à vous signaler, monsieur Danglot, que le Gouvernement veillera à ce que l'offre soit équilibrée entre les deux types d'accueil auxquels vous faites référence.

En ce qui concerne l'amendement n° 264, le Gouvernement en demande le retrait, monsieur le rapporteur pour avis. À défaut, il émettra un avis défavorable. Je redis de façon très claire qu'il n'y aura pas de ponction sur les financements de l'ANRU pour financer la rénovation des quartiers anciens dégradés.

L'amendement n° 265 a le même objet que l'amendement n° 264. Le Gouvernement en demande donc également le retrait.

S'agissant de l'amendement n° 266, personnellement, je ne vois pas d'opposition à votre souhait de dépôt devant le Parlement d'un rapport annuel présentant l'état d'avancement du programme. Je m'en remets donc à la sagesse de la Haute Assemblée.

M. le président. La parole est à Mme Bariza Khiari, pour explication de vote sur les amendements identiques n°s 187 et 354.

Mme Bariza Khiari. Je souhaite répondre à M. le rapporteur, dont je ne méconnais pas l'expertise en la matière.

Monsieur le rapporteur, vous nous avez inspiré cet amendement de suppression, car vous êtes parfois source d'inspiration : « votre commission ne manque cependant pas de s'interroger sur de nombreux aspects de ce programme, en ce qui concerne tant sa mise en œuvre, sa gouvernance et son exécution que son financement, sur lequel le projet de loi n'apporte aucune précision. » – c'est vous-même qui le dites ! Donc, finalement, monsieur le rapporteur, nous n'avons fait que vous paraphraser.

Quant au financement, vous avez l'air de nous reprocher de ne pas faire de propositions. Si nous pouvions transformer le bouclier fiscal en bouclier social, avec une part substantielle pour le logement, nous le ferions.

M. Dominique Braye, rapporteur. Heureusement qu'on l'a fait, sinon ils n'auraient pas grand-chose à dire !

Mme Bariza Khiari. Cela explique notre vote en faveur de la suppression de l'article, monsieur le rapporteur.

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

M. Thierry Repentin. Mon explication de vote laissera peut-être à M. le rapporteur le temps de répondre à l'excellente interpellation de Mme Khiari s'agissant de l'interrogation de la commission des affaires économiques – que nous avons tous louée – concernant l'applicabilité de ce nouveau plan.

Madame la ministre, si nous souhaitons supprimer cet article 7, c'est parce que, lors de la mise en place du plan de cohésion sociale et du plan national de rénovation urbaine, nous avons longuement discuté à la fois sur les outils et les moyens mobilisables.

Avouez que nous n'avons pas eu le temps de discuter de ce point. Si nous avons refusé, ce matin, d'étendre les missions de l'ANAH aux centres d'hébergement d'urgence, comme nous l'avions fait hier pour l'ANRU par exemple, c'est parce que nous n'avons pas la certitude, à l'heure où nous parlons, que l'élargissement des missions de ces agences ne se fera pas au détriment des missions qu'elles assument aujourd'hui sur d'autres territoires urbains et ruraux et auxquelles nous tenons beaucoup.

Mme Christine Boutin, ministre. Moi aussi, j'y tiens beaucoup !

M. Thierry Repentin. Nous ne savons absolument rien des moyens qui seront alloués pour la mise en place de ce programme, à l'exception de ce que l'on appelle le hold-up ou la ponction d'une partie du 1 % logement.

Tout à l'heure, vous avez indiqué, madame la ministre, que vous aviez passé un accord « gagnant-gagnant » avec le 1 % logement, ramenant la ponction de 300 millions d'euros à 50 millions d'euros. Mais, souvenez-vous, à l'occasion de votre audition, voilà une dizaine de jours, devant la commission des affaires économiques, nous avons souligné le fait que vous n'aviez pas besoin de ponctionner le 1 % logement pour mettre en place le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, car le temps de montage de ces opérations est tel que vous n'utiliserez pas cet argent.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Justement ! Où est le problème ?

M. Thierry Repentin. Je ne veux donc pas que l'on dise aujourd'hui que l'on a fait un pas vers le 1 % logement.

C'est revenir sur notre argumentation que de dire que vous n'en avez pas besoin actuellement pour le plan national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Mme Christine Boutin, ministre. Je ne vous comprends pas !

M. Thierry Repentin. Nous souhaitons donc l'abrogation de l'article 7, en vue de le réécrire ensemble sur des bases nouvelles. J'ai d'ailleurs le sentiment que, depuis une semaine, nous récrivons ce projet de loi ligne par ligne, ce qui montre qu'il a été élaboré dans une certaine précipitation.

Mme Christine Boutin, ministre. Non !

M. Thierry Repentin. Madame la ministre, donnez-nous des assurances sur les moyens octroyés à l'ANRU et à l'ANAH, pour que cette nouvelle mission n'entre pas en concurrence avec les actions traditionnelles qu'elles mènent.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je ne puis naturellement me dérober à l'interpellation de ma collègue Mme Khiari...

Je maintiens ce que j'ai dit. Je regrette, ma chère collègue, que vous n'ayez pas été attentive aux amendements que la commission a proposés. Nous avons voulu clarifier les missions dévolues à l'ANRU et à l'ANAH. Les choses ont été précisées : l'ANRU sera, si je puis dire, l'ensemblier, tandis que l'ANAH exercera ses compétences régaliennes

dans l'habitat privé. Je croyais que vous l'aviez compris : nous ne sommes pas du genre à nous poser des questions sans tenter d'y apporter des réponses.

Compte tenu des problèmes qui se posent dans les quartiers anciens dégradés de très nombreuses villes, nous aurions aimé, il est vrai, disposer de moyens supplémentaires. Vous le comprenez bien, les moyens financiers diminuant, les critères de sélection seront sûrement plus stricts. Mais la commission a défendu un amendement prévoyant deux nouveaux critères, qui sont, à nos yeux, essentiels pour sélectionner ces quartiers.

Mme la ministre vous a expliqué tout à l'heure qu'elle espérait avoir plus de moyens. Pour ma part, je n'ai pas de réponse plus précise sur les moyens financiers. Mais il ne vous aura pas échappé que, entre le moment où nous avons discuté de cette question, il y a deux mois, et aujourd'hui, quelques petits événements se sont produits dans notre pays,...

Mme Odette Terrade. Vous croyez ?

M. Dominique Braye, rapporteur. ... qui nous conduisent à nous adapter de jour en jour, voire d'heure en heure. Mme la ministre est d'ailleurs la première à regretter de ne pas disposer de tous les moyens financiers prévus initialement, qui étaient nécessaires pour régler les problèmes des quartiers anciens dégradés. Si elle en avait eu les moyens, je n'en doute pas, elle nous aurait proposé un vaste plan Marshall pour réhabiliter les quartiers anciens dégradés, mais c'est un autre problème !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Repentin, je vous remercie de me poser toutes ces questions. Toutefois, dans leur globalité, je vous le dis sincèrement, la plupart de vos remarques sont incohérentes, voire contradictoires, même si certaines d'entre elles sont pertinentes.

Vous le savez parfaitement, je tiens à la réhabilitation des quartiers dégradés, qui est essentielle, je le crois vraiment, au lien social dans nos villes. (*M. Thierry Repentin lève les bras au ciel.*) Laissez-moi vous expliquer, monsieur le sénateur ! Ce programme est, à mes yeux, très important et j'avais réellement l'ambition de le mettre en place.

Lors de mon audition devant la commission des affaires économiques il y a une dizaine de jours, les négociations avec le 1 % logement n'étaient pas encore achevées. Vous me reprochez de ne pas vous avoir informés de leur issue, mais je ne pouvais pas vous en dire plus, ne sachant pas exactement quelles avancées les uns et les autres allaient consentir. Je joue donc totalement la transparence avec vous.

Effectivement, je vous le dis, c'est un accord « gagnant-gagnant » et je joue la vérité des prix. Au lieu de mettre en place un plan plus ambitieux, qui aurait été nécessaire, je le répète, pour la rénovation des quartiers anciens dégradés, avec 300 millions d'euros, l'État a fait un effort et a réduit ses prétentions quant à la participation du 1 % logement, en la ramenant à 50 millions d'euros. C'est vrai, je ne suis pas un ministre qui fait de l'esbroufe ; je dis simplement les choses telles qu'elles sont !

Par ailleurs, si je vous comprends bien, vous arguez du fait que le risque n'est pas grand à l'égard de l'ANRU, puisque les moyens mis à disposition sont faibles. Le risque est mineur, vous avez raison : l'enveloppe est tellement mince que cette nouvelle mission ne peut pas nuire à tous les autres projets importants de l'ANRU, auxquels je ne touche en aucune manière.

En revanche, supprimer ce programme de rénovation des quartiers anciens dégradés, qui doit nous permettre de porter un regard global sur la ville, reviendrait, je le pense sincèrement, à perdre une occasion de lancer des opérations. Comme vous l'avez dit fort justement, je vais naturellement être obligée de réduire la voilure. Je ne le conteste pas mais, en abrogeant l'article 7, on différerait de trois ans le démarrage des travaux.

Je crois profondément que ce programme est important en ce qu'il permet de réunir la ville au-delà de ce qui a été fait et de ce qui doit être encore fait. Je pense notamment aux transports qui relient les différents quartiers. J'aurais voulu donner une perspective plus grande, je vous le dis clairement, à ce programme. Mais si l'on supprimait cet article, on ne pourrait même pas lancer les quelques programmes qu'il me sera encore possible de lancer dans les années qui viennent. Je peux d'ailleurs d'ores et déjà vous dire que vous êtes très nombreux, quelle que soit votre appartenance politique, à vous porter candidat pour bénéficier des plans de rénovation des quartiers anciens dégradés, ce qui montre bien l'intérêt de ce concept.

Monsieur Repentin, laissez au moins l'opération se faire ! Certes, vous avez la liberté de ne pas me faire confiance, mais, je le répète, le risque financier est maintenant mineur.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote sur les amendements identiques n^{os} 187 et 354.

M. Jean-Pierre Fourcade. Nous discutons, madame le ministre, des outils et des moyens de financement. Mais on ne parle jamais du raccourcissement des procédures.

Or, que nous soyons parlementaires, conseillers généraux ou régionaux, ou maires, lorsque nous annonçons un plan pour réhabiliter les quartiers dégradés avec l'ANRU, nos électeurs croient qu'il va démarrer aussitôt. Or, vu le nombre de procédures, la pluralité des commissaires du Gouvernement (*Rires.*), les négociations interministérielles, le nombre d'avis requis, les opérations démarrent plusieurs années après le montage du projet.

M. Charles Revet. c'est vrai !

M. Jean-Pierre Fourcade. Nous nous battons sur des problèmes de financement, mais nous savons bien que les moyens alloués sont faibles et que la conjoncture actuelle ne nous permet pas de tirer des plans sur l'avenir de manière libérale. Je vous sais d'ailleurs gré de reconnaître que vos ambitions étaient plus grandes et que vous avez été obligée de réduire la voilure. Mais peut-être pourrions-nous mettre autant d'énergie, avec tous les fonctionnaires qui nous entourent – et Dieu sait s'ils sont nombreux dans ce secteur ! –, à essayer de raccourcir les délais pour lancer quelques opérations. Ainsi, l'article 7 de ce projet de loi, que je voterai, prendrait une dimension beaucoup plus importante. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

M. Daniel Raoul. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 187 et 354.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 263 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n^o 351 rectifié.

(*Le sous-amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 353.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 586.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 45 et 350 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Monsieur Lagauche, l'amendement n° 357 rectifié est-il maintenu ?

M. Serge Lagauche. Cet amendement est complémentaire et essentiel à la politique de développement durable ; M. le rapporteur a d'ailleurs développé des arguments en ce sens.

Par ailleurs, il contribue à la diminution des charges importantes que supportent les locataires, telles que le chauffage ou l'électricité.

En conséquence, je maintiens mon amendement, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 357 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Madame le rapporteur pour avis, le sous-amendement n° 325 rectifié est-il maintenu ?

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis. À mon grand regret, madame la ministre, je ne le retire pas, car j'estime que son adoption permettrait d'apporter une garantie aux foyers modestes.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat sur ce sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 325 rectifié.

M. Jean-Pierre Fourcade. Je comprends très bien la position de la commission des affaires sociales. Il me semble que Mme la ministre pourrait accepter ce sous-amendement si nous indiquions : « les logements privés peuvent bénéficier d'une aide... ».

Mme Christine Boutin, ministre. J'ai émis un avis de sagesse !

M. Jean-Pierre Fourcade. Parfait !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission des affaires économiques suggère de rectifier ce sous-amendement en précisant qu'il s'agit de « logements locatifs privés ».

M. le président. Acceptez-vous de modifier le sous-amendement n° 325 rectifié en ce sens, madame le rapporteur pour avis ?

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis. Je l'accepte, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 325 rectifié *bis*, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales, et ainsi libellé :

Compléter le second alinéa de l'amendement n° 47 par une phrase ainsi rédigée :

Les logements locatifs privés bénéficiant d'une aide dans le cadre du programme national font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 325 rectifié *bis*.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 585 rectifié.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47, modifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 188, 264 et 265 n'ont plus d'objet.

La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis, sur l'amendement n° 266.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Je souhaite que nous adoptions cet amendement. En effet, à partir du moment où le Parlement ne traitera plus du sujet, faute de crédits budgétaires, la moindre des choses est de prévoir un rapport !

L'amendement n° 266 procède d'ailleurs du même esprit que celui qui a fait l'objet d'une longue discussion la nuit dernière, et pour lequel nous avons fini par trouver une solution (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*) ... en matière d'information du Parlement, mes chers collègues ! Nous n'allons pas refaire le débat !

Selon moi, il est important que le Parlement soit informé des résultats de ce programme. Ce rapport ne sera pas forcément de l'épaisseur du bottin ! Il peut se limiter à une note, qui nous permettra de faire le point.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Vous avez bien compris, mes chers collègues, que la commission des affaires économiques était, par principe, opposée à tout rapport. Cependant, je comprends que M. Dallier tienne à cet amendement. L'année prochaine, je tiens à le lui préciser, ce rapport prendra plutôt la forme d'une note de quelques pages.

Par conséquent, si mes collègues de la commission des affaires économiques en sont d'accord, j'émet un avis favorable.

Mme Odette Terrade. La prochaine fois, monsieur le rapporteur, j'espère que vous serez favorable à quelques-uns des rapports que nous proposerons !

M. Dominique Braye. Un avis défavorable avait été donné sur cet amendement, mais, personnellement, compte tenu des explications de M. Dallier, je pense que nous pouvons l'accepter.

M. le président. La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur l'amendement n° 266.

M. Daniel Raoul. Cet amendement nous ramène à la discussion que nous avons eue la nuit dernière. Vous le savez, le groupe socialiste n'est pas satisfait, intellectuellement, de la solution que la majorité a réussi à trouver, en catimini, sans convoquer les autres parlementaires ni les membres des autres commissions, ce qui constitue, monsieur le rapporteur, un problème de forme assez délicat.

Sur le fond, c'est un décret en Conseil d'État qui fixera la liste des quartiers concernés. Vous comprendrez que nous restions sur notre faim ! Le *minimum minimorum*, c'est que nous adoptions l'amendement n° 266, afin que le Parlement soit tout de même informé !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 266.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Dominique Voynet, pour explication de vote sur l'article.

Mme Dominique Voynet. Qu'il me soit tout d'abord permis de formuler une remarque générale. Madame la ministre, à chaque fois que nous vous interrogeons ou que nous nous interrogeons sur l'efficacité d'un dispositif, vous mettez en avant vos valeurs, votre sensibilité, votre sincérité.

Je le dirai une seule fois, pour que les choses soient claires : ce n'est pas de cela qu'il s'agit ! Je veux bien vous donner acte des valeurs qui sont les vôtres et de votre engagement en matière de résorption des inégalités et de politique du logement. Simplement, au moment de fixer dans la loi les termes d'une politique, il me semble que nous ne pouvons pas nous en tenir à votre bonne volonté ou à vos valeurs.

À ce stade du débat, je voudrais revenir sur votre proposition de mettre en place un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Comment s'y opposer, si nous sommes d'accord sur les priorités, s'il s'agit bien de résorber ces îlots lépreux au cœur de nos villes, où s'entassent dans des immeubles parfois sans chauffage et sans toilettes, où les murs s'écaillent, des personnes âgées aux minuscules retraites, des familles de migrants, des salariés précaires inscrits depuis des lustres sur les listes d'attente de logement social, des fratries d'enfants victimes de saturnisme ou de problèmes respiratoires ?

Pour réussir, il faut une volonté et des moyens ; il faut également prendre des précautions.

La volonté, vous nous dites que vous l'avez, ce dont je ne doute point.

Mme Christine Boutin, ministre. Merci !

Mme Dominique Voynet. Les moyens, ils sont limités ; vous l'avez reconnu, ainsi que M. le rapporteur.

J'ai évidemment examiné le travail qui a été réalisé par l'ANRU, en préalable à la définition du programme, et je constate que nous n'avons pas répondu, sur le fond, aux questions qui nous taraudent depuis le début de l'examen de ce projet de loi.

D'abord, pour l'ANRU comme pour l'ANAH, nous sommes tentés d'élargir *ad libitum* la liste de leurs missions. Ensuite, nous continuons de penser que persiste un hiatus entre les autorisations d'engagement et les crédits de paiement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Enfin, sans répéter une fois de plus notre position sur la méthode qui consiste à mobiliser d'importants moyens extrabudgétaires prélevés sur le 1 % logement pour financer

ces agences, force est de constater que les sommes que vous avez détaillées tout à l'heure ne répondent pas réellement aux attentes.

Le projet de loi précise le nombre de logements privés concernés par l'aide à la réhabilitation. Certes, 60 000 logements en huit ans, de 2009 à 2016, c'est beaucoup, mais les sommes inscrites dans le rapport fourni par l'ANRU à Mme la ministre ne sont pas celles que vous avez annoncées, surtout si l'on considère qu'une bonne partie de celles-ci sont des crédits de droit commun difficiles à consommer, vous l'avez dit, notamment pour ce qui concerne les crédits fléchés vers les PLAI.

Enfin, il faut prendre des précautions pour ne pas dévoyer le programme, vous le savez bien. Pour ma part, je continue de nourrir un doute énorme, même si je sais, madame la ministre, que vous êtes vigilante, s'agissant du risque d'éviction des populations les plus modestes que ce programme pourrait entraîner ou amplifier.

Il faut absolument mettre en place un dispositif complémentaire qui garantisse le relogement dans les lieux ! On sait bien que, là où l'on essaiera de réaliser des logements décents, parfois trois générations s'entassent dans deux ou trois pièces.

Il suffit d'observer ce qui s'est passé dans de nombreuses villes : la volonté politique s'étiole, s'effiloche, les coûts de sortie des opérations sont bien supérieurs à ce que l'on avait imaginé et, à l'arrivée, on assiste à une gentrification dont personne ne dit vouloir, mais qui se produit bel et bien. Si nous ne nous y préparons pas, nous courrons au désastre !

M. le président. Je mets aux voix l'article 7, modifié.

(L'article 7 est adopté.)

Article additionnel après l'article 7

M. le président. L'amendement n° 134, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

Après l'article 7, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

« – les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés visés aux articles 7 et 8 de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

Article 8

I. – Il est ajouté, à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, un septième alinéa ainsi rédigé :

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est, en outre, chargée de contribuer à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à l'article 10 de loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés, qui conduisent, selon les modalités visées au deuxième alinéa du présent article, les opérations concourant à la réalisation de ce programme. »

II. – L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradé mentionné à l'article 10 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

III. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

IV. – Il est inséré un article L. 321-1-2 dans le code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 321-1-2. – L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, et le cas échéant tout autre partenaire public ou privé peuvent créer, par voie de convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire les opérations concourant à la réalisation du programme mentionné à l'article 10 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Ces fonds sont gérés par les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat ou par une personne morale de droit public ou privé qu'ils auront désignée pour conduire ces opérations.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds, les modalités de désignation de leur gestionnaire, ainsi que celles du contrôle exercé par l'État sur la gestion de ces fonds, sont fixées par décret.

V. – Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 10 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par le membre de phrase suivant : « contrat urbain de cohésion sociale ou inscrits au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 10 de la loi n° ... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par les mots suivants : « et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 10 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Lorsqu'ils procèdent à ces dernières opérations, ils peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. ».

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

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 189 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° 355 est 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.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Gérard Le Cam, pour défendre l'amendement n° 189.

M. Gérard Le Cam. L'article 8 décline, de manière relativement précise, les modalités selon lesquelles le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés – nous avons dit tout le bien que nous en pensons ! – sera financé.

Comme nous l'avons précisé lors de la discussion de l'article précédent, c'est au travers d'une ponction sur les ressources du 1 % logement que l'on va financer ce programme. Cette ponction ne sera évidemment pas loin de s'apparenter à une débudgétisation à marche forcée, l'État se désengageant de ses obligations de financement de l'Agence nationale de l'habitat.

En réalité, nous n'aurons pas la moindre ressource nouvelle pour intervenir en matière de logement dans le parc locatif ancien. Bien au contraire, c'est à une raréfaction des financements qu'il faut s'attendre, d'autant que les collecteurs du 1 % logement, privés de l'essentiel de leurs ressources, seront progressivement mis en difficulté et risquent fort de disparaître à moyen terme.

Au demeurant, il suffira que, dans une loi de finances ultérieure, on décide de réduire encore le taux de la cotisation, parce qu'il faut alléger les charges des entreprises, et l'on aboutira à la disparition programmée de cette ressource, pourtant utile et peu coûteuse.

Dans ces conditions, l'article 8 peut très bien poser le cadre de l'intervention des différents acteurs du programme de requalification, cela ne change rien. Le jour où le cadre sera vide – ou presque –, cela ne changera rien pour les habitants de ces quartiers anciens, qui méritent sans doute mieux que d'être sacrifiés sur l'autel des critères du pacte de stabilité européen et de la régulation budgétaire à la hussarde.

Nous ne pouvons donc que vous inviter, mes chers collègues, à voter cet amendement de suppression de l'article 8.

M. le président. La parole est à M. Lagauche, pour présenter l'amendement n° 355.

M. Serge Lagauche. Madame le ministre, la revitalisation économique des quartiers dégradés demande du temps et des moyens. Les réformes de gouvernance sont louables, mais elles ont tôt fait de se transformer en cache-misère technocratique, sans doute très stimulant sur le plan intellectuel, lorsque chacun se rend compte que les budgets ne suivent pas.

Deux outils techniques et/ou financiers devraient être mobilisés afin de favoriser l'activité économique : l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, l'EPARECA, et le FISAC, dont les champs d'intervention sont étendus.

À l'origine, l'EPARECA a été créé pour restructurer les pôles commerciaux, principalement dans les quartiers en difficulté. Mais comme l'a très justement rappelé le Conseil économique et social dans son rapport, les moyens de l'EPA-

RECA « apparaissent très notablement insuffisants pour répondre aux objectifs du projet de loi [...] un redimensionnement de ses moyens s'impose ».

Vous assignez en effet des objectifs démesurés à l'EPA-RECA, au regard des moyens dont il dispose : premièrement, être un investisseur permettant la réalisation de la stratégie, commerciale ou d'activité, du projet de requalification du quartier en cas de carence des investisseurs privés classiques ; deuxièmement, effectuer un accompagnement au cours des premières années d'exploitation lorsque le projet urbain perturbe les conditions d'exploitation et l'attractivité des commerces ; troisièmement, accompagner la commune ou l'EPCL, dans les étapes de conception, de programmation et de conduite de ces opérations, les collectivités ou les aménageurs n'ayant pas une grande expérience en la matière.

Toutes ces missions demandent de l'argent et c'est précisément ce dont manque votre projet de loi.

La situation est la même pour le FISAC.

On peut également regretter que la restauration des activités sociales dans le PNRQAD ne soit évoquée que de façon incidente dans le projet loi. Or la revitalisation économique dépend aussi en grande partie de la réimplantation, dans les quartiers excentrés ou mal desservis, d'équipements à caractère social, associatif, sportif ou culturel : crèches, halte-garderie, maison des jeunes, terrains de sport, etc. En effet, la réhabilitation du bâti doit nécessairement s'accompagner d'une revitalisation urbaine de plus grande ampleur, seule à même de créer une vie de quartier.

La suppression de cet article s'impose donc, à moins que nous ne trouvions les centaines de millions d'euros nécessaires à la mise en œuvre de ce programme. Dans le cas contraire, il restera une belle idée, mais une idée seulement.

M. le président. L'amendement n° 48 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le I de cet article :

I. – Après l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« Art. 10-1. – L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation de ce programme. À cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. Son conseil d'administration peut fixer, en fonction du montant des concours financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention. »

L'amendement n° 49, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Supprimer le II de cet article.

L'amendement n° 50, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans le III de cet article, remplacer les mots :

fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce

par les mots :

fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. L'amendement n° 48 rectifié tend à apporter diverses améliorations rédactionnelles s'agissant du rôle joué par l'ANRU dans la conduite du PNRQAD.

L'amendement n° 49 est un amendement de coordination, qui vise à intégrer les dispositions du paragraphe II dans le paragraphe IV.

Enfin, l'amendement n° 50 est également de nature rédactionnelle : la dénomination retenue par le projet de loi pour le FISAC est en effet erronée.

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

L'amendement n° 51 rectifié est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 326 rectifié est présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit le IV de cet article :

IV. – Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 321-1-2 et L. 321-1-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 321-1-2. – L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé et à la lutte contre l'habitat indigne du 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.

« Art. L. 321-1-3. – L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable comptable et financier du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.

« Elle peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds et de contrôle exercé par l'État sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 51 rectifié.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement tend à apporter diverses améliorations rédactionnelles s'agissant du rôle joué par l'ANAH dans la conduite du PNRQAD.

Nous étions nombreux à nous interroger sur les rôles respectifs de l'ANRU et de l'ANAH. Cet amendement vise à élargir à tout le territoire la possibilité de créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé, alors que le projet de loi réservait cette faculté aux seuls quartiers couverts par le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Ces fonds seront placés sous la responsabilité financière et comptable des communes ou des EPCL.

Enfin, s'agissant de la gestion de ces fonds, cet amendement a pour objet de distinguer les prérogatives des collectivités – la décision d'attribution des aides et la responsabilité financière –, de celles des organismes chargés de l'instruction et du traitement des demandes d'aide. J'ai travaillé sur ce sujet avec notre collègue Pierre Jarlier ; l'un des amendements qu'il a déposés concerne les fonds locaux d'intervention.

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 326 rectifié.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis. Les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé permettront une coopération étroite entre l'ANAH et les collectivités locales. Ils constituent en effet de très bons instruments de mobilisation et de gestion rationnelle des fonds à destination de l'habitat privé.

Par conséquent, à l'instar de la commission des affaires économiques, la commission des affaires sociales souhaite que de tels fonds puissent être créés pour toutes les actions de l'ANAH sur le territoire.

M. le président. L'amendement n° 601 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juilhard, est ainsi libellé :

Après le mot :

conduire

rédigé comme suit la fin du premier alinéa du texte proposé par le IV de cet article pour l'article L. 321-1-2 du code de la construction et de l'habitation :

des opérations de réhabilitation de l'habitat privé

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 52, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics mentionnés aux deuxième, troisième et quatrième alinéas peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. » ;

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination eu égard à la généralisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé à l'ensemble du territoire.

Il me semble néanmoins nécessaire monsieur le président, de procéder à une légère rectification afin de ne viser que les établissements d'aménagement qui, contrairement aux établissements fonciers, peuvent exercer des activités dans le champ concurrentiel. En conséquence, il faudrait remplacer

les mots « aux deuxième, troisième et quatrième alinéas » par « au a ». Permettez-moi au passage de remercier les spécialistes qui nous ont permis de repérer cette petite erreur technique. Ils se reconnaîtront !

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 52 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques. Il est ainsi libellé :

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

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics mentionnés au a peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. » ;

L'amendement n° 53, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après le 1° du V, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

1° *bis* Le premier alinéa de l'article L. 324-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. » ;

L'amendement n° 54, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le 3° du V de cet article :

3° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter ces deux amendements et pour donner l'avis de la commission sur les amendements autres que ceux de la commission.

M. Dominique Braye, rapporteur. L'amendement n° 53 vise à étendre aux établissements publics fonciers locaux la possibilité de se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre des fonds locaux. Il répond aux préoccupations exprimées par plusieurs de nos collègues, notamment Thierry Repentin et Jean-Paul Alduy.

L'amendement n° 54 est un amendement de coordination s'agissant de l'extension à tout le territoire de la possibilité de créer des fonds locaux.

J'en viens à l'avis de la commission sur les amendements.

En ce qui concerne l'amendement n° 189, pour les mêmes raisons que celles que j'ai indiquées lors du débat sur l'article 7, la commission ne peut être favorable à la suppression de l'article 8, qui définit les conditions dans lesquelles sera mis en œuvre le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Je note d'ailleurs que, quel que soit l'article, le groupe CRC en demande systématiquement la suppression.

Mme Odette Terrade. Nous proposons également des amendements de repli !

M. Dominique Braye, rapporteur. Cela manque de nouveauté !

Toujours est-il que la commission émet un avis défavorable sur les amendements identiques n^{os} 189 et 355.

L'amendement n^o 326 rectifié est identique à l'amendement n^o 51 rectifié que j'ai défendu. L'avis de la commission est donc favorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. En ce qui concerne les amendements identiques n^{os} 189 et 355 qui visent à supprimer l'article 8, j'émetts évidemment un avis défavorable.

S'agissant de l'amendement n^o 48 rectifié, d'ordre rédactionnel, j'émetts un avis favorable. Il en va de même pour l'amendement n^o 49, ainsi que pour l'amendement n^o 50, dont l'objet est de rectifier l'appellation du FISAC.

Sur les amendements identiques n^{os} 51 rectifié et 326 rectifié, je m'en remets à la sagesse du Sénat, qui me semble mieux à même de trancher la question que moi-même.

M. Dominique Braye, rapporteur. Vous ne serez jamais déçue par la sagesse du Sénat, madame la ministre ! (*Sourires.*)

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement émet également un avis favorable sur l'amendement n^o 52 rectifié.

S'agissant de l'amendement n^o 53, je suis malheureusement obligée d'émettre un avis défavorable, monsieur le rapporteur, car la mesure proposée est incompatible avec le droit européen. Je vous propose donc de le retirer.

Enfin, le Gouvernement émet un avis favorable à l'amendement n^o 54.

M. le président. Monsieur Braye, l'amendement n^o 53 est-il maintenu ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Non, je le retire, monsieur le président.

La rectification de mon amendement avait précisément pour objet de rendre compatibles ces dispositions.

M. le président. L'amendement n^o 53 est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 189 et 355.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 48 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 49.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 50.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 51 rectifié et 326 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 52 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 54.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 8, modifié.

(L'article 8 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 8

M. le président. L'amendement n^o 135, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

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

I. – L'article 14 de la loi n^o 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les opérations relevant du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, les conditions fiscales des concours financiers de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine sont assimilées à celles des subventions relevant du budget de l'État lorsqu'ils concernent la construction, la réhabilitation ou l'acquisition de logements locatifs sociaux et à celles des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat lorsqu'ils concernent des opérations de réhabilitation du parc privé subventionné par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Les modalités d'agrément des opérations bénéficiant de ces concours sont assimilées à celles des aides à la pierre de l'État dont l'attribution peut être déléguée par l'État aux établissements publics de coopération intercommunale ou au département. »

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.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n^o 136, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

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

L'article L. 324-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de la loi n^o du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 8 de cette loi. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n^o 421, 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 8, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

« Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 8 de cette loi. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement vise à compléter le code de l'urbanisme afin que les établissements publics fonciers locaux soient également en capacité d'intervenir dans le cadre des opérations de réhabilitation des quartiers anciens dégradés, au sens de la loi, et qu'ils puissent, à ce titre, gérer les fonds locaux de réhabilitation créés par la loi.

Madame la ministre, vous connaissez bien ces outils, ainsi que le rôle des établissements publics fonciers locaux. Nous sommes nombreux ici à en mesurer l'importance.

Le besoin de construction de logements sociaux, conjugué à un étalement urbain parfois mal maîtrisé, a accru la nécessité de mettre en œuvre des politiques foncières adaptées, et de mobiliser des moyens et des outils permettant leur réalisation.

Mais, vous le savez, en matière de logement, de nombreuses collectivités locales n'ont malheureusement pas la taille suffisante pour disposer d'un service foncier et se doter ainsi d'une ingénierie juridique, administrative et financière spécifique, apte à fournir aux élus les éléments nécessaires à la définition d'une stratégie.

Les EPFL sont aussi des outils de mutualisation au service des stratégies locales. C'est pourquoi, en leur permettant de procéder à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés et, le cas échéant, de gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé, créés en application du IV de l'article 8, on adopterait peut-être une mesure de simplification utile, efficace et légitime, qui pourrait concourir à la réussite de votre plan, madame la ministre.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je suis naturellement d'accord sur le principe, mais je dois émettre un avis défavorable, car cet amendement, comme d'ailleurs l'amendement n° 53 que j'avais défendu, est contraire au droit européen.

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

Mme Christine Boutin, ministre. L'idée est très bonne, mais le droit européen s'impose. Je dois donc donner un avis défavorable.

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

M. Thierry Repentin. Je n'avais pas vérifié l'euro-compatibilité du dispositif proposé. Je retire donc l'amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 421 est retiré.

CHAPITRE III

Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements

Article 9

I. – L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État estime que les demandes motivées de modifications mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

« La convention mentionnée au premier alinéa peut être dénoncée par le représentant de l'État lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »

II. – L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :

1° À la fin du cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il comprend, en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation d'espace, des orientations relatives à l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements dans chacune des communes concernées et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, à l'institution des servitudes mentionnées au *b* et au *d* de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 127-1 du même code. » ;

2° Le quatorzième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, avec indication de l'échéancier de réalisation des actions concernées. »

III. – L'article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :

1° La fin du premier alinéa, après les mots : « toutes informations utiles » est ainsi rédigée : « , ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

2° Dans le cinquième alinéa, après les mots : « de l'offre de logement » sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à ceux de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, » ;

3° Le dernier alinéa est remplacé par les 3 aliéas suivants ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur un projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État dans le département peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune mentionnée à l'article L. 302-4-1 qui l'a élaboré.

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet. Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modifications mentionnées à l'alinéa précédent qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, celui-ci est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées. »

IV. – L'article L. 302-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics de coopération intercommunale et les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »

V. – La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-4-1.* – Les dispositions de l'article L. 302-1 sont applicables aux communes de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des groupements de communes mentionnés à l'avant-dernier alinéa de cet article. Dans ces communes, le programme local de l'habitat est élaboré, en association avec l'État ainsi que toute personne morale qu'il juge utile, par le conseil municipal à la connaissance duquel le représentant de l'État dans le département porte les informations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 302-2. Dans le cas prévu au dernier alinéa de cet article, les demandes motivées de modifications sont adressées à la commune. L'adoption du programme intervient dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... dude mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le programme local peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant transmis pour avis au représentant de l'État ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration, leur avis étant réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet. »

VI. – Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante : « Ce délai est ramené à vingt-quatre mois lorsque le plan local doit être rendu compatible avec un programme local de l'habitat. »

VII. – Dans le dernier alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, les mots : « du délai de trois ans mentionné » sont remplacés par les mots : « des délais de trois ans ou de vingt-quatre mois mentionnés ».

M. le président. La parole est à M. Jean-Claude Danglot, sur l'article.

M. Jean-Claude Danglot. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, l'article 9 du projet de loi n'est pas mauvais en lui-même, et c'est sans doute la raison pour laquelle les sanctions, en cas de non-respect des mesures prescrites, sont quasiment absentes.

Pourtant, le projet de loi n'a pas oublié d'être coercitif et dissuasif quand il s'est agi de sanctionner les organismes d'HLM ou le 1 % logement.

Cet article est le premier d'un chapitre abusivement intitulé Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements.

En effet, les solutions proposées se déclinent soit en anciennes mesures inefficaces et contreproductives, tels que les dispositifs d'exonérations fiscales de type « Robien », soit en nouvelles règles visant à protéger les collectivités qui violent impunément, depuis quelques années maintenant, les obligations légales découlant de la loi SRU.

Lors de la discussion générale, vous affirmiez, madame la ministre, que le logement est l'un des besoins fondamentaux de tout homme et que ne pas y répondre collectivement, c'est compromettre la dignité humaine, c'est favoriser l'exclusion, c'est remettre en cause les fondements mêmes de notre pacte social. Eh bien ! c'est exactement ce que vous êtes en train de faire avec ce projet de loi et le désengagement financier qui l'accompagne.

Ainsi, au sein de ce même chapitre, vous confiez de nouvelles missions à l'Agence nationale de renouvellement urbain inversement proportionnelles aux crédits qui lui sont alloués.

D'ailleurs, on sent que votre souci premier, sous couvert de garantir l'emploi, est de protéger les promoteurs et les bâtisseurs. Ainsi, vous allez répéter un échec pour, selon vous, « conserver la confiance des investisseurs privés », en maintenant les dispositifs d'investissement locatif « Robien » et « Borloo ».

Vous dites que, pour construire plus, il faut aider les maires à favoriser la construction dans leurs communes et, à cette fin, vous proposez d'inclure dans le décompte des logements sociaux visés à l'article 55 de la loi SRU les logements construits dans le cadre du Pass-foncier et du prêt social location-accession, le PSLA.

Il est quand même curieux que vous ne pensiez pas plutôt à aider les gens qui n'ont pas de logement, ceux qui vivent dans des conditions indignes, ceux qui attendent en vain un logement enfin adapté à leurs besoins.

Pour notre part, nous proposerons des amendements visant à garantir au maximum les droits que vous avez promis voici quelques mois à nos concitoyens. Les Français, dont vous prétendez qu'ils approuveraient l'article 17 du projet de loi, ne sont pas dupes de ces discours et de cette communication : ce ne sont que des chimères ! Nos concitoyens en ont assez de les entendre et de ne jamais voir leur quotidien changer.

M. le président. La parole est à M. Daniel Raoul, sur l'article.

M. Daniel Raoul. Je voudrais simplement dire dans quel esprit nous avons déposé nos amendements à l'article 9.

Notre groupe propose de modifier la perspective et le rapport de force que cet article crée sur les territoires, en particulier en matière de PLH. En effet, nous estimons que, en vertu du principe de décentralisation, la collectivité doit demeurer maître des objectifs de la politique du logement au niveau local, sur son territoire. J'espère d'ailleurs que les réflexions qui sont en cours sur le « big-bang » territorial permettront d'apporter un éclairage sur les compétences réelles exercées par les uns et par les autres, et permettront, à tout le moins, la clarification qu'attendent nos concitoyens.

D'ailleurs, notre amendement n° 365 prévoit que le préfet doit motiver sa décision d'accord ou de refus d'une convention d'aide à la pierre. D'une façon plus générale, nous vous proposerons de compléter le I de cet article par un alinéa ainsi rédigé : « La convention précise les conditions dans lesquelles le représentant de l'État dans le département, estimant sa mise en œuvre manifestement insuffisante, pourra la dénoncer. »

Il s'agit de définir des règles du jeu claires et précises, de manière que le préfet fonde sa décision sur des arguments techniques et, sans doute, financiers, et non pas, comme quelqu'un l'a dit, « au doigt mouillé ».

À quoi sert-il, au juste, d'associer les communautés urbaines et les communautés d'agglomération aux PLH pour ensuite organiser une mise sous tutelle dès lors que ces derniers ne seraient pas conformes aux injonctions de l'État, notamment en termes quantitatifs ?

Le PLH, qui est validé par une assemblée communautaire, constitue en fait l'armature des politiques locales de l'habitat et l'une des composantes des SCOT. De fait, il doit être traduit dans chacun des PLU et donc validé par le préfet au niveau du SCOT. En conséquence, son contenu peut non pas être dicté par l'État, mais simplement validé par lui, des incohérences pouvant apparaître par rapport aux projets d'aménagement et de développement durable, les PADD, ou aux plans de déplacements urbains, les PDU, qui revêtent actuellement une certaine importance.

La déclinaison des objectifs nationaux en matière de production et d'intervention sur les parcs publics et privés doit nécessairement prendre en compte les PLH qui ont été validés et faire l'objet, dans tous les cas, d'une concertation avec les collectivités.

Il ne faudrait pas, mes chers collègues, que le représentant de l'État décide discrétionnairement de l'insuffisance d'une délégation. Que l'on ne se méprenne pas sur mes propos : je ne demande pas que le préfet puisse faire preuve d'une coupable indulgence vis-à-vis de communes qui ne respectent pas le fameux article 55 de la loi SRU. Il ne faudrait pas que se renouvelle ce qui s'est passé dans une commune dont tout le monde connaît le nom dans cet hémicycle, au profit de laquelle, madame la ministre, le préfet a rendu un arbitrage tout à fait immoral et contraire aux dispositions de cet article. Cette décision du préfet est scandaleuse et démotivante pour les communes qui respectent la loi. Au demeurant, ce n'est pas le seul arbitrage qui donne matière à discussion ; d'autres, dans le domaine financier, soulèvent bien des questions. Mais tel n'est pas l'objet de notre discussion de ce soir.

Nous aurons à cœur d'assurer en amont l'existence de règles claires qui permettent de distinguer le viable de l'insuffisant. Il ne faudrait pas non plus que le représentant de l'État place la barre trop haut, de telle sorte qu'elle soit

infranchissable. Il importe d'être réaliste : nous avons tous des contraintes sur nos territoires. Je pense en particulier aux communes de mon département concernées par un plan de prévention des risques d'inondation. Elles sont soumises à de fortes contraintes en matière foncière. Le représentant de l'État doit agir avec doigté avec les communes qui ne satisfont pas aux règles en la matière.

Vous aurez compris, mes chers collègues, l'esprit général des amendements que nous avons déposés.

M. le président. Mes chers collègues, je vous rappelle que, pour la clarté de nos débats, il a été décidé, sur proposition de la commission, de procéder à l'examen séparé de l'amendement n° 190, qui prévoit une nouvelle rédaction de l'article 9.

Cet amendement, 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. 211-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Dans les zones urbaines et les zones ouvertes à l'urbanisation délimitées par le plan local d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols des 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 déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2 est transmise au préfet. Dans les deux mois suivant la réception de la déclaration, le préfet peut exercer le droit de préemption afin de permettre 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 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – Après l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Le préfet peut déléguer le droit de préemption prévu à l'article L. 211-1-1 à un établissement public mentionné à l'article L. 321-1, à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation ou à une société d'économie mixte. »

III. – La première phrase de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est complétée par les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction ».

La parole est à Mme Odette Terrade.

Mme Odette Terrade. L'article 9, s'il modifie les conditions d'élaboration des PLH, ne permet pas de créer les conditions d'une véritable incitation à la construction de logements sociaux.

Nous vous proposons donc une nouvelle rédaction de cet article et d'inscrire dans le projet de loi une mesure forte et efficace pour répondre à ces impératifs.

En effet, le développement d'une offre nouvelle de logement passe par la construction de logements sociaux partout où ils font défaut. Or nous estimons que le droit de préemption urbain exercé par le préfet est l'une des conditions de mise en œuvre de cette politique.

Lors du colloque organisé par le Conseil d'État sur le « Droit de préemption et la relance des politiques d'aménagement et d'habitat », le 20 mai 2008, Jean-Marc Sauvé, vice-président du Conseil d'État, déclarait dans son intervention liminaire que « l'urbanisme et l'aménagement

se prêtent peut-être mieux que toute autre matière à un dialogue fécond entre le juriste et le politique, entre le juge et la société ». Il ajoutait que « ce droit est aussi le siège d'une concurrence entre les usages publics ou d'intérêt général et les usages privés d'un même espace ».

Nous pensons que cet hémicycle constitue le lieu par excellence où pourrait se tenir ce dialogue en vue de formuler des propositions visant à enrichir le droit de préemption.

Nous proposons, au travers de cet amendement, que dès lors que le préfet a prononcé la carence, dans les deux mois suivant la réception de la déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, il puisse exercer le droit de préemption afin de permettre la réalisation des objectifs mentionnés dans le plan local d'urbanisme ou les objectifs de réalisation de logements sociaux.

Comme ce peut être le cas dans le cadre général du droit de préemption, nous demandons que le préfet puisse déléguer ce droit à un organisme d'HLM ou à une société d'économie mixte.

Rappelons que le rapport Pinte, commandé par le Gouvernement, et dont il n'a, hélas ! guère tenu compte, préconisait également de renforcer le rôle du préfet en lui donnant la possibilité de disposer du droit de préemption urbain sur l'ensemble du parc existant, droit assorti de la possibilité de prescrire, si nécessaire, une modification du plan local d'urbanisme et de délivrer le permis de construire.

Cette disposition, qui avait trouvé, en mai dernier, un écho favorable auprès de vous, madame la ministre, n'a pas été reprise dans le projet de loi. Pourtant, lors du colloque, vous vous prononciez en faveur d'une évolution du droit de préemption dans le cadre d'une politique d'habitat formalisée par un PLH. Vous alliez même jusqu'à souhaiter que soit prévue « une disposition permettant aux préfets d'utiliser ce droit dans les communes déclarées en carence selon l'article 55 de la loi SRU », c'est-à-dire les communes ne proposant pas 20 % de logements sociaux.

Face à tant de signes positifs du Gouvernement en faveur de cette disposition, nous vous proposons de réparer cet oubli du projet de loi au moyen de cet amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Lors de l'examen du texte en commission, j'avais indiqué à notre collègue du groupe communiste républicain et citoyen que cet amendement, compte tenu de son objet, n'avait nullement sa place à l'article 9. C'est pourquoi je l'avais invitée à déposer un amendement identique visant à insérer un article additionnel après l'article 9. Ainsi, il aurait pu être examiné avec les autres amendements consacrés à ce sujet.

Vous comprenez bien, madame Terrade, que les projets de loi ne peuvent pas aborder tous les problèmes. Nous ne sommes pas là pour faire de la ratatouille législative. *(Sourires.)*

Mme Odette Terrade. C'est pourtant un plat excellent ! *(Nouveaux sourires.)*

M. Dominique Braye, rapporteur. En effet, c'est un mélange harmonieux de nombreux légumes !

Il faut légiférer avec sérieux. Si vous en êtes d'accord, nous aborderons ce sujet lors de l'examen des amendements visant à insérer un article additionnel après l'article 9.

La commission émet donc un avis défavorable.

Mme Odette Terrade. Nous y reviendrons !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Parler de ratatouille à cette heure-ci me fait saliver ! *(Sourires.)*

M. Daniel Raoul. Cela demande un certain temps de préparation ! *(Nouveaux sourires.)*

Mme Christine Boutin, ministre. Plus sérieusement, madame Terrade, votre amendement prévoit une nouvelle rédaction de l'article 9. Par conséquent, je ne peux l'accepter.

Au demeurant, vous avez eu raison de faire référence à certains de mes propos. En effet, je ne suis pas opposée à l'extension des pouvoirs de l'État pour lui permettre d'acquérir des terrains en vue de la construction de logements sociaux. Néanmoins, votre amendement soulève un véritable problème pratique, puisqu'il vise à instituer une procédure spécifique de dépôt de déclaration d'intention d'aliéner, créant ainsi une complexité inutile pour nos citoyens. On ne peut pas y être favorable.

Aussi, je vous propose de retirer votre amendement au profit de l'amendement n° 66 rectifié de la commission des affaires économiques visant à insérer un article additionnel après l'article 9. À défaut, le Gouvernement émettra un avis défavorable.

M. le président. Madame Terrade, l'amendement n° 190 est-il maintenu ?

Mme Odette Terrade. Non, je le retire, monsieur le président. Il faut laisser le temps à la ratatouille de mijoter ! *(Sourires.)*

M. le président. L'amendement n° 190 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 138 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 365 est présenté par MM. Raoul et Repentin, 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 :

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

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat demande à conclure avec l'État une convention conforme aux dispositions du présent article, le représentant de l'État dans le département dispose d'un délai de trois mois pour notifier son accord ou motiver son refus.

L'amendement n° 138 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 365.

M. Daniel Raoul. Comme je vous l'ai expliqué dans mon propos liminaire sur l'article 9, nous voulons clarifier la perspective et le rapport de force sur les territoires en matière de PLH. Que les choses soient enfin claires ! La collectivité doit rester maître de la politique du logement au niveau local, et ce d'autant plus que, si son PLH a été accepté, c'est bien elle le maître d'ouvrage.

Par conséquent, cet amendement vise simplement à préciser que le préfet doit motiver ses décisions, et ce dans un délai de trois mois.

Tout à l'heure, notre collègue Jean-Pierre Fourcade a évoqué les différents ralentissements qui peuvent advenir tout au long d'une procédure.

Pour ma part, je souhaite que la convention de délégation des aides à la pierre soit acceptée ou refusée – ce dernier cas de figure reste tout à fait possible – dans les trois mois suivant la validation du PLH. Si tel n'était pas le cas, nous continuerions à accumuler les retards, qu'ils soient imputables à l'administration, à des appels d'offres infructueux ou même à des recours au tribunal administratif.

Madame la ministre, lors de votre audition devant la commission, vous avez parlé de « densifier » le foncier ; personnellement, je ne trouve pas cette expression très heureuse, et j'ai refusé de l'inscrire dans les SCOT, préférant le terme « optimiser ». Dans ce type de cas de figure, on se heurte parfois, vous le savez, à des réticences de voisins constatant d'éventuelles modifications du COS, lesquelles peuvent occasionner des retards supplémentaires.

Par conséquent, dans la mesure où nous pouvons déjà être confrontés à des retards de toute nature, mieux vaut ne pas en créer de nouveaux qui seraient liés à des délais excessifs d'approbation, ou de refus, de la convention de délégation des aides à la pierre une fois le PLH adopté.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. À mon sens, la question soulevée par les auteurs de cet amendement ne relève pas du champ d'application de l'article 9.

En effet, comme vous le savez, le I de cet article crée une procédure permettant au préfet de sanctionner les EPCI ne présentant pas un PLH jugé suffisamment ambitieux ou n'ayant pas suffisamment tenu compte des remarques émises par le représentant de l'État et le comité régional de l'habitat au moment de l'élaboration de ce plan. Dans ce cas, le préfet pourrait refuser la conclusion ou, le cas échéant, le renouvellement d'une convention de délégation des aides à la pierre.

M. Daniel Raoul. Nous sommes d'accord !

M. Dominique Braye, rapporteur. Or l'amendement n° 365 vise à remplacer cette procédure par une disposition obligeant le préfet à répondre dans les trois mois à un EPCI souhaitant devenir délégataire d'aides à la pierre. Il s'agit, me semble-t-il, d'un autre sujet.

M. Daniel Raoul. Mais non !

M. Dominique Braye, rapporteur. En outre, je ne suis pas certain qu'un tel dispositif soit de nature législative.

Pour toutes ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Raoul, je vous avoue que votre amendement me laisse perplexé.

D'un côté, vous proposez de supprimer la faculté donnée au préfet de dénoncer une convention lorsque les objectifs ne sont pas respectés, ce qui serait naturellement contraire à l'esprit de la délégation.

Mais, d'un autre côté, votre amendement illustre un souci d'efficacité que je partage.

Cela étant, la commission ayant émis un avis défavorable sur cet amendement, je vais me rallier à sa position.

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

M. Daniel Raoul. Décidément, il est des sujets sur lesquels l'incompréhension entre M. le rapporteur – cela vaut également pour Mme la ministre, puisqu'elle a rejoint sa position – et nous-mêmes est totale.

Monsieur le rapporteur, si vous lisez bien notre amendement, vous constaterez que nous proposons de laisser au préfet un délai de trois mois pour « notifier son accord » ou « motiver son refus ». En clair, si le PLH n'est pas satisfaisant, le refus est tout à fait possible. Je ne comprends donc pas vos réticences ! Nous voulons simplement raccourcir le délai dans lequel le préfet doit se prononcer, que sa réponse soit positive ou négative.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Fourcade. Ayant moi-même prôné tout à l'heure un raccourcissement des procédures, je suis évidemment intéressé par cet amendement. Je voudrais donc vous faire part de mon sentiment sur la question, connaissant par expérience les difficultés qui peuvent se poser à un préfet dans de tels cas de figure.

De mon point de vue, il faudrait non pas substituer le texte proposé par M. Daniel Raoul au deuxième alinéa du I de l'article 9, mais l'insérer entre le premier et le deuxième alinéa. Car on ne peut pas retirer au préfet la possibilité de dénoncer la convention lorsque les objectifs fixés ne sont pas atteints.

Dès lors, je serais prêt à voter l'amendement de M. Daniel Raoul, qui me paraît lever un problème de délai compliqué, notamment pour le transfert des délégations d'aides à la pierre.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Les explications dont M. Jean-Pierre Fourcade vient de nous faire part sont de nature à lever mes interrogations sur l'amendement n° 365.

Aussi, si la proposition qui vient d'être émise était retenue, je serais plutôt favorable à cet amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je maintiens mon analyse initiale sur la nécessité de ne pas remplacer le deuxième alinéa du I de l'article 9 par le texte proposé par M. Daniel Raoul.

À présent, il est suggéré d'insérer l'amendement n° 365 entre les deux premiers alinéas du I de l'article 9. Il s'agirait alors d'un complément, et non plus d'une substitution, au deuxième alinéa du I de cet article.

Je comprends, certes, l'enthousiasme de Mme la ministre, mais je pense que quelques vérifications s'imposent avant de prendre une décision, afin d'éviter de légiférer dans la précipitation.

C'est la raison pour laquelle je demande la réserve de cet amendement jusqu'à la reprise de nos travaux après la suspension du dîner.

M. le président. La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. M. le rapporteur va plus vite que la musique (*Sourires*), puisqu'il présuppose que j'accepterai la rectification proposée. En l'occurrence, je l'accepte bien volontiers. (*Nouveaux sourires.*)

Dans mon esprit, cet amendement ne correspondait pas à l'interprétation que vous en avez faite, monsieur le rapporteur. Cela étant, je comprends que la suppression du deuxième alinéa du I de l'article 9 puisse poser problème.

Vous l'avez tous compris, l'objet de cet amendement est de permettre de gagner du temps dans la procédure, ce qui arrangera tout le monde. Je fais confiance à M. le rapporteur pour régler les problèmes de nature technico-administratifs.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur la demande de réserve formulée par la commission ?

Mme Christine Boutin, ministre. Avis favorable.

M. le président. La réserve est ordonnée.

Monsieur Raoul, je vous suggère de vous concerter avec la commission pour nous présenter une nouvelle version de l'amendement n° 365 à la reprise de nos travaux après la suspension du dîner.

L'amendement n° 55, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Au début du dernier alinéa du I de cet article, supprimer les mots :

mentionnée au premier alinéa

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

Mme Christine Boutin, ministre. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 55.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 287, 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 le dernier alinéa du I de cet article par une phrase ainsi rédigée :

S'il apparaît que la commune a, de son fait, manqué à ses engagements en terme de volume de programmation de logements sociaux et de places d'hébergement réalisés au 1^{er} janvier 2009, une pénalité financière est prononcée à son encontre par le ministre chargé du logement.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

M. Gérard Le Cam. Selon le Gouvernement, l'article 9 du projet de loi renforcerait la portée opérationnelle du programme local de l'habitat.

Ainsi, le III de cet article renforce les prérogatives du préfet en matière de contrôle du contenu des PLH adoptés par les EPCI et les dispositions proposées par le I donnent à l'État des moyens d'intervention *via* les conventions de délégation des aides à la pierre, dans le cas où les observations émises par le préfet sur le programme local d'un de ces établissements publics ne seraient pas suffisamment prises en compte.

En outre, si le préfet estime que ses demandes de modifications du PLH n'ont pas été suffisamment prises en compte par l'EPCI, la convention de délégation des aides à la pierre pourra ne pas être conclue ou renouvelée.

Le rapport Pinte préconisait également le renforcement du rôle de l'État dans l'élaboration des PLH. À cette fin, il proposait d'introduire un dispositif de sanctions en cas de non-respect des objectifs, avec la mise en place d'un visa de régularité préalable du préfet.

Lors des États généraux du logement en Île-de-France, qui se sont tenus au mois d'avril 2008, le groupe de travail n°1 insistait également, dans le document qu'il a remis, sur la nécessité d'instaurer des sanctions.

Si la loi portant engagement national pour le logement a rendu obligatoire pour certains EPCI l'élaboration d'un PLH dans un délai de trois ans avant le 13 juillet 2009, le rapport notait très justement qu'aucune sanction n'était prévue en cas de non-respect de cette obligation. Mais il était également fait état de l'absence de sanction dans le cas de non-réalisation des objectifs fixés par les PLH.

Nous demandons donc qu'une pénalité financière soit prononcée par le ministre en charge du logement à l'encontre d'une commune ayant de son propre fait manqué à ses engagements en matière de volume de programmation de logements sociaux et de places d'hébergement ouvertes au 1^{er} janvier 2009.

Parce que tous les moyens doivent être mis en œuvre pour faire respecter le droit au logement et répondre dans les meilleures conditions à l'hébergement d'urgence, nous vous demandons d'adopter cet amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. La rédaction de cet amendement est étrange. En effet, alors que cet amendement traite des communes, il vise à modifier des mesures relatives aux EPCI délégataires des aides à la pierre.

Sur le fond, il est évidemment hors de question de créer un dispositif supplémentaire de sanctions à l'encontre des communes.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Comme vous le savez, le projet de loi prévoit un renforcement du suivi de la mise en œuvre du PLH, en rendant obligatoire la transmission de son bilan triennal d'exécution au préfet et au comité régional de l'habitat.

Par ailleurs, en ce qui concerne les délégataires, le représentant de l'État pourra désormais dénoncer la convention lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution seront manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans ce texte.

Je crains que l'adoption de cet amendement n'ait pour conséquence immédiate d'inciter les collectivités locales à se contenter de prévisions prudentes là où il faudrait, au contraire, qu'elles soient très ambitieuses.

Pour ma part, je préfère faire confiance aux élus locaux et aux collectivités territoriales.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 287.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

L'amendement n° 139 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 360 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 :

« La convention précise les conditions dans lesquelles le représentant de l'État dans le département, estimant sa mise en œuvre manifestement insuffisante, pourra la dénoncer. »

L'amendement n° 139 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 360.

M. Daniel Raoul. Je pense avoir déjà exposé l'idée qui sous-tend cet amendement.

Selon nous, le PLH constitue l'armature des politiques locales de l'habitat. Il ne faudrait donc pas que le représentant de l'État décide de manière unilatérale, voire discrétionnaire, de l'insuffisance d'une délégation.

Par conséquent, nous souhaitons que le refus d'une convention puisse éventuellement être précédé d'une concertation entre les acteurs du PLH et le préfet.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Là encore, cet amendement ne concerne pas le même sujet que le dispositif auquel il se rattache.

Cela n'a peut-être pas beaucoup d'importance pour certains de nos collègues, mais, pour ma part, j'estime préférable que d'éventuelles nouvelles dispositions soient insérées dans la partie du projet de loi traitant de la question.

C'est la raison pour laquelle la commission a demandé la réserve de l'amendement n° 365. Mieux vaut qu'une disposition relative aux conventions de délégations d'aide à la pierre soit insérée à l'endroit concerné. Autrement, ce serait encore de la « ratatouille législative ». (*Sourires.*) Nous y participons tous allègrement ! J'aimerais que nous fassions preuve de plus de rigueur.

Au prétexte que nous discutons actuellement des conventions de délégations d'aides à la pierre et que certaines sanctions peuvent avoir des conséquences sur ces conventions nous mélangeons, là encore, différents problèmes

Par conséquent, nous pourrions également envisager de réserver cet amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. J'ignore si cet amendement est placé au bon endroit du projet de loi, mais je pense qu'il est déjà satisfait, du moins dans son esprit, par la rédaction actuelle du projet de loi.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Si cet amendement est rejeté, il deviendra effectivement inutile de le réserver ! (*Sourires.*)

L'adoption de cet amendement serait vraisemblablement source de confusion. En effet, la procédure dont la création nous est proposée tend à attribuer au préfet le pouvoir de sanctionner les EPCI dans l'hypothèse où les résultats du PLH ne seraient pas satisfaisants. Ajouter à cette mesure une disposition prévoyant que le représentant de l'État peut dénoncer la convention si sa mise en œuvre est insuffisante aurait pour effet, me semble-t-il, de créer de l'incertitude pour les EPCI qui se sont engagés pour une période de six ans.

Je souhaite donc que l'on remette les conventions de délégation des aides à la pierre soit au terme de la période, soit éventuellement tous les trois ans, à l'occasion du bilan triennal.

Pour ces raisons, la commission émet un avis défavorable, ce qui nous évitera de réserver cet amendement et nous permettra de décider de son sort dès maintenant.

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

M. Daniel Raoul. J'espérais qu'avec l'aide de quelques nourritures terrestres, mon amendement aurait bénéficié d'une plus grande souplesse à la reprise de nos travaux. (*Sourires.*) Mais je ne me fais aucune illusion quant à la volonté de notre rapporteur à cet égard.

M. Dominique Braye, rapporteur. On a déjà fait beaucoup ! Tout le monde l'a remarqué !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 360.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

L'amendement n° 56, 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. 302-1 du même code est ainsi modifié :

1° Dans le troisième alinéa, les mots : « au moins égale à six ans » sont remplacés par les mots : « de six ans » ;

2° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. » ;

3° Le cinquième alinéa est supprimé ;

4° Dans la seconde phrase du sixième alinéa, après le mot : « indigne », sont insérés les mots : « , au sens du troisième 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, » ;

5° Le quatrième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, accompagné d'un échéancier prévisionnel de leur réalisation. Il indique pour chaque commune ou secteur :

- « – le nombre et les types de logements à réaliser ;
- « – les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- « – l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- « – les orientations relatives à l'application du *b* de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme. » ;

6° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, *rapporteur*. Cet amendement vise à apporter plusieurs modifications au régime des programmes locaux de l'habitat qui, comme l'a précisé Daniel Raoul, doivent être des éléments fondateurs de la politique du logement sur un bassin d'habitat ; chacun en a conscience.

Mais, tout le monde en conviendra, il faudra que, demain, la carte des EPCI corresponde bien aux bassins d'habitat, avec des périmètres cohérents, et que la décision soit enfin prise d'achever la carte de l'intercommunalité. Peut-être parviendrons-nous alors à optimiser la gouvernance sur les territoires et les élus les plus volontaristes pourront ainsi maximiser leur financement, ce qui n'est absolument pas le cas pour le moment. Mais il s'agit là d'un autre problème !

Tout d'abord, cet amendement tend à actualiser la liste des grands principes devant être pris en compte par les PLH, notamment la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, la référence aux SCOT.

Ensuite, il a pour objet de préciser que le PLH indiquera pour chaque commune ou secteur le nombre et le type de logements à réaliser, ainsi que les orientations relatives à l'utilisation par les communes de certaines dispositions du code de l'urbanisme, comme la majoration du coefficient d'occupation des sols ou la délimitation d'emplacements réservés.

Enfin, disposition importante, l'amendement vise à étendre l'obligation de se doter d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune-centre de plus de 10 000 habitants.

M. Thierry Repentin. Excellent !

M. Dominique Braye, *rapporteur*. Actuellement, vous le savez, sont concernées les communautés de communes de plus de 50 000 habitants ayant une commune de plus de 15 000 habitants. Dès lors, quatre-vingt-dix communautés de communes supplémentaires se trouveraient concernées par l'obligation de se doter d'un PLH.

À partir du moment où l'on considère que le PLH est l'alpha et l'oméga de la politique de peuplement d'un bassin d'habitat, il est indispensable que les élus se penchent sérieusement sur la question.

M. le président. Le sous-amendement n° 282 rectifié, présenté par M. Dallier, est ainsi libellé :

Après le deuxième alinéa de l'amendement n° 56, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la commune de Paris et les communes des départements limitrophes, un programme local de l'habitat est établi dans un délai de deux ans 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 M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Ce sous-amendement, que je présente personnellement et non pas au nom de la commission des finances, est un sous-amendement d'appel. Mais je souhaiterais que nous l'adoptions pour qu'il puisse être examiné par l'Assemblée nationale, car un véritable problème se pose : il s'agit de la pertinence de la notion de bassin d'habitat en ce qui concerne Paris et la petite couronne parisienne.

M. Thierry Repentin. Beau dossier !

M. Philippe Dallier. Voilà effectivement un très beau dossier, et je déplore depuis longtemps que la question ne soit jamais abordée. Cela est vrai non seulement pour le logement, mais aussi pour l'hébergement d'urgence – nous y reviendrons ultérieurement au cours du débat – et pour le droit au logement opposable ; des avancées seront proposées par Mme le ministre et je présenterai également des amendements sur ce point.

Mais vous conviendrez que, s'agissant de bassin d'habitat, cela n'a aucun sens de parler d'une commune isolée de 30 000 habitants en petite couronne parisienne : toutes les communes se touchent et nous avons affaire à une vraie métropole.

Il n'est pas dans mon intention d'introduire dans notre débat la question du périmètre du grand Paris. Mon souhait est que nous prenions conscience, les uns et les autres, de la nécessité d'avoir enfin une approche à la bonne échelle de cette entité urbaine la plus large de France. L'adoption de ce sous-amendement, si possible à l'unanimité, montrerait que nous reconnaissons tous que le problème se pose en ces termes.

La mixité sociale doit être visible dans la cage d'escalier, et c'est pourquoi les bailleurs sociaux doivent pratiquer une vraie politique de peuplement ; la mixité sociale doit être visible dans le groupe d'immeubles, dans la commune, mais elle doit aussi se concevoir à l'échelle de la métropole. Un PLH pertinent sur le territoire de cette dernière ne peut pas procéder de la simple consolidation de PLH individuels relatifs à des périmètres communaux ou intercommunaux.

C'est la raison pour laquelle je propose la création d'un PLH propre à Paris et à la petite couronne actuelle.

J'ai conscience qu'il existe déjà des PLH communaux ou intercommunaux à l'intérieur de ce périmètre. C'est la raison pour laquelle j'ai indiqué qu'il s'agissait d'un sous-amendement d'appel. S'il était adopté, on étudierait ensuite la façon de rendre les différents PLH compatibles entre eux.

Mais il faudra bien que nous ayons un jour une vision d'ensemble afin de régler les problèmes de mixité sociale, de partage de la richesse, d'équilibre sur ce territoire qui est l'un des plus importants du pays par sa population. (*Mme Dominique Voynet fait un signe de dénégaion.*)

Je vois Dominique Voynet faire un signe de dénégation. Mais, je le redis, ce sous-amendement a pour seul objet de poser le problème. S'il est rejeté par le Sénat, je doute que l'Assemblée nationale débattenne de cette question.

M. le président. Le sous-amendement n° 356 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 :

Après le septième alinéa (4°) de l'amendement n° 56, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés visés aux articles 7 et 8 de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; ».

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. Nous proposons d'apporter une petite correction à l'amendement n° 56 qui tend à modifier l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation réglementant le PLH.

Nous souhaitons ajouter que le PLH doit préciser une série d'actions : il ne doit pas s'agir simplement de vœux pieux ou de déclarations incantatoires. Nous proposons d'y faire figurer des actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés visés aux articles 7 et 8.

La loi relative aux libertés et responsabilités locales fait obligation aux PLH de prendre en compte l'ensemble des opérations concernant le développement de l'offre de logements, le renouvellement urbain, la requalification de l'habitat privé. Il doit en être de même des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, puisqu'elles sont de nature à influencer le marché du logement sur un territoire.

M. le président. Le sous-amendement n° 372 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 l'amendement n° 56 par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé au livre VII de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes concernés. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Je précise tout d'abord que le groupe socialiste rejoint les préoccupations de M. le rapporteur et loue son volontarisme en vue d'améliorer le contenu des

PLH, qui sont effectivement des outils très importants pour la programmation du logement à l'échelle des intercommunalités.

Je loue également le volontarisme de Philippe Dallier. Notre collègue pose une vraie question, qui mérite un débat approfondi. Nous avons nous-mêmes déposé un amendement tendant à la création d'un syndicat du logement d'Île-de-France, ou SLIF, à l'image du syndicat des transports d'Île-de-France, le STIF.

C'était un amendement d'appel destiné à soulever cette question, car nous sommes conscients du fait que l'urbanisme et la politique de l'habitat nécessitent une approche différente en Île de France.

Le législateur doit avoir le courage d'affronter le problème et de se dire que cette région mérite peut-être de se voir appliquer des dispositions particulières d'urbanisme et de programmation en termes de logements. Mais encore faut-il que nous ayons un jour l'occasion d'en discuter !

L'amendement que nous avons déposé n'a pas été examiné, car il a subi le couperet de l'article 40 de la Constitution au motif que la création d'un établissement public était de nature à alourdir les charges des collectivités locales.

Je saisis donc l'occasion de ce débat pour vous rappeler cette ambition, mes chers collègues.

Notre sous-amendement n° 372 rectifié constitue, en quelque sorte, une étape : il a pour objet d'adapter un dispositif introduit par la loi portant engagement national pour le logement et qui permet, dans le cas où le périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffère de celui du bassin d'habitat, de donner la possibilité à un syndicat mixte de réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du PLH.

Dès lors que le présent projet de loi réintroduit les PLH communaux n'appartenant pas à des EPCI, les études de cadrage réalisées par le syndicat mixte doivent être étendues aux communes concernées par un PLH.

Lorsque le bassin d'habitat couvre un vaste territoire, comme en Île-de-France, il faut également permettre l'association d'autres collectivités territoriales, donc que le syndicat mixte soit éventuellement ouvert.

Il s'agit là, je le répète, d'une étape s'agissant de l'objectif ambitieux que vous nous avez fixé, monsieur Dallier. Mais je ne suis pas sûr que nous pourrions trouver une solution concrète dès ce soir.

M. le président. L'amendement n° 596 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juillard, est ainsi libellé :

Après le 1° du II de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le neuvième alinéa est complété par les mots : « , notamment en matière de logements locatifs sociaux et de logements d'accession sociale à la propriété » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 368, 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 le II de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le quatorzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les programmes d'actions détaillées précisent notamment les proportions respectives des logements locatifs programmés par types de logement. Ils fixent une proportion minimale de logements sociaux autres qu'intermédiaires et une proportion maximale de logements en location-accession. »

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Par cet amendement, nous vous proposons d'allonger la liste des éléments qui doivent figurer dans les PLH, dans la droite ligne de nos préconisations en matière d'urbanisme et d'orientation de la destination des programmes à l'échelle la plus pertinente, le PLH.

Nous souhaitons que ceux-ci prévoient des programmes d'actions détaillées, qui précisent notamment les proportions respectives des logements locatifs programmés par type de logements. Ils fixeraient une proportion minimale de logements sociaux autres qu'intermédiaires et une proportion maximale de logements en location-accession.

M. le président. L'amendement n° 369, 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 le II de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le quatorzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les programmes d'actions détaillées déterminent, s'il y a lieu, les zones dans lesquelles ne peuvent pas être construits les logements soumis aux dispositions du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. »

La parole est à Mme Bariza Khiari.

Mme Bariza Khiari. Encourager la construction de logements locatifs par le biais d'un dispositif de défiscalisation est une bonne idée, à condition que la mise en œuvre de celui-ci soit pertinente. Mais ce dispositif a été progressivement perverti, au point qu'il en a perdu tout intérêt pour loger les ménages les plus modestes, sans même parler de réduire la crise du logement.

Construire plus ? Oui : nous le répétons en permanence ! Mais nous devrions ajouter : construire quoi ? C'est avant tout de logements accessibles aux ménages modestes ou à la classe moyenne aux revenus grignotés par l'inflation dont nous avons besoin.

Si les dispositifs « Robien » recentré ou « Borloo » populaire ont tenté de remédier aux erreurs du « Robien » initial, ces logements ne sont toujours pas accessibles aux ménages les plus modestes. Dans certaines petites villes où des programmes sont déjà livrés, le dispositif « Robien » a fait des ravages.

Des projets pharaoniques sont sortis de terre, mais les taux d'occupation stagnent, faute de locataires solvables. Dans la zone C, en particulier, le problème se pose avec acuité. La revente se révèle tout aussi problématique. L'épargnant a souvent acheté trop cher et acquitte de multiples frais annexes, notamment en gestion et assurance.

Certes, les loyers ont baissé pour attirer les locataires, mais pas suffisamment pour s'adresser à ceux que la crise touche de plein fouet.

Que dire du coût de ce dispositif ? Selon le rapport de notre collègue député Jean-Yves Le Bouillonnet déposé le 26 mars dernier à l'Assemblée nationale, l'État consacre budgétairement en moyenne 33 000 euros à chaque logement « Robien », ce qui coûte chaque année 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.

M. Thierry Repentin. C'est incroyable !

Mme Bariza Khiari. Voilà un exemple éloquent de mauvaise allocation de ressources, pourtant déjà maigres en matière de logement.

Cet amendement simple vise donc à autoriser les EPCI qui conduisent les PLH à définir des zones dans lesquelles ne pourraient plus être construits de logements défiscalisés. En l'adoptant, vous permettrez à l'EPCI d'agir au niveau de l'agglomération, c'est-à-dire au niveau du territoire pertinent des politiques locales de l'habitat. C'est l'EPCI qui est le mieux placé, le mieux à même de résorber les déséquilibres en matière de logement sur un territoire donné.

Plutôt que des logements défiscalisés vides, nous voulons du logement social qui profite à tous, à commencer par les plus démunis.

Jusqu'à aujourd'hui, le dispositif « Robien » est du prêt-à-porter. Nous vous proposons d'en faire du sur mesure, sans que l'adoption du présent amendement fasse obstacle à une discussion saine de l'article 15 à venir.

M. le président. L'amendement n° 594 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet, Juillard et Saugé, est ainsi libellé :

Compléter le II de cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement » sont remplacés par les mots : « la loi n°... du... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » ;

b) Les mots : « de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants » sont supprimés.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Le sous-amendement n° 282 rectifié est un amendement d'appel. La commission souhaite connaître l'avis du Gouvernement.

Quoi qu'il en soit, notre collègue Philippe Dallier soulève un véritable problème, dont le Gouvernement doit enfin se saisir. La situation de Paris et de la petite couronne est éminemment spécifique et doit être traitée par des dispositions particulières, sans quoi nous n'arriverons jamais à résoudre ce problème.

Tous les élus de province disent que Paris les empoisonne, parce qu'on essaie toujours de trouver une solution unique pour l'ensemble du territoire. Nous nous félicitons en permanence de la diversité de notre pays, tout en voulant appliquer à tous les mêmes méthodes et les mêmes remèdes !

Monsieur Dallier, personnellement, je suis tout à fait d'accord avec cet amendement d'appel. Je souhaite, une bonne fois pour toutes, que nous ne parlions plus de la région d'Île-de-France : il y a Paris et la petite couronne d'un côté, et le reste de la France de l'autre.

La ville que je représente est située dans la grande couronne : il s'agit d'une ville de province en Île-de-France ; il en va de même, madame le ministre, pour Rambouillet, votre ville. Notre problématique est plus proche de celle des élus de province et serait mieux réglée par des règles générales. Paris et les villes limitrophes sont de dimension et de richesse suffisantes pour assurer la quasi-totalité des services à leur population. Certes, cela remet en cause la pertinence de l'intercommunalité.

Si l'on regarde la carte des emplois sur la région parisienne et l'origine géographique des personnes qui viennent travailler dans la région d'Île-de-France, on se rend compte que la situation est tout à fait spécifique.

Quand aurons-nous le bon sens de voter des lois exclusivement pour Paris, comme les Anglais l'ont fait pour Londres et comme toutes les grandes métropoles le font ?

Je suis donc tout à fait d'accord, je le répète, avec la proposition de Philippe Dallier : Paris et la petite couronne ne doivent pas être assimilés au reste de la France.

La commission est *a priori* favorable à ce sous-amendement, mais souhaite connaître l'avis du Gouvernement quant à la forme sous laquelle ce sous-amendement d'appel doit être retenu. J'attends que Mme le ministre nous fasse des propositions.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 356 rectifié, la précision qu'il vise à apporter pour les programmes locaux de l'habitat me semble tout à fait pertinente puisque ces derniers font déjà état des actions et opérations de rénovation urbaine au sens de la loi du 1^{er} août 2003.

Aucun élu ne vous dira que les problèmes des quartiers anciens dégradés ne sont pas un élément essentiel qui doit être pris en compte dans les documents en question.

Il me paraît cependant nécessaire d'apporter un petit correctif à ce sous-amendement : il faudrait remplacer les mots « visés aux articles 7 et 8 » par les mots « au sens de l'article 7 ».

M. le président. Monsieur Raoul, acceptez-vous de rectifier votre sous-amendement dans le sens souhaité par M. le rapporteur ?

M. Daniel Raoul. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 356 rectifié *bis*, 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 le septième alinéa (4^o) de l'amendement n° 56, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 7 de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; ».

Veillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. En ce qui concerne le sous-amendement n° 372 rectifié, je ne vois aucun inconvénient à élargir la possibilité de réaliser des études de cadrage sur l'habitat aux syndicats mixtes ouverts. Actuellement, vous le savez, c'est possible : les EPCI décident des personnes qu'ils vont associer non pas à l'élaboration du PLH, parce que celui-ci est réalisé au niveau du périmètre de l'EPCI, mais aux études de cadrage.

On peut y associer les communes, les autres EPCI, mais pas les départements. Étendre ce dispositif aux départements – la région me paraît un peu loin – me semble quelquefois nécessaire. N'oublions pas que nous avons souhaité rendre complémentaires le PLH et le PDH. Le fait que les PLH prennent en compte ce qui se passe au niveau départemental ne peut qu'apporter de la cohérence aux différents documents sur un même département.

Je suis donc tout à fait favorable à ce sous-amendement, d'autant qu'il a été rectifié dans le sens demandé lors de son examen en commission.

L'amendement n° 368 me semble partiellement satisfait par l'amendement n° 56 de la commission qui prévoit que le PLH fixera pour chaque commune ou secteur les objectifs en termes de nombre et de type de logements à réaliser.

En outre, la notion de mixité sociale figure déjà explicitement à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation parmi les objectifs du PLH. Il ne me paraît donc pas opportun d'entrer aussi précisément dans le détail, d'autant que tous les objectifs fixés figurent dans l'amendement n° 56 de la commission.

Je demande donc le retrait de cet amendement pour ne pas avoir à émettre un avis défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n°369, j'ai bien noté que Mme Bariza Khiari avait repris le discours de M. Repentin sur le dispositif « Robien ».

M. Thierry Repentin. C'est une logique de groupe ! Nous travaillons ensemble et nous sommes cohérents !

M. Dominique Braye, rapporteur. Certes, le dispositif « Robien » a entraîné des excès, mais il comportait aussi de nombreux éléments positifs. Il était temps d'apporter quelques correctifs, même si je reconnais humblement que ceux-ci sont intervenus tardivement.

La commission a été naturellement très attentive à la nécessité de donner aux élus locaux des outils efficaces pour adapter l'offre de logement sur leur territoire à la demande locale. Pour cela, elle a proposé deux outils.

D'une part, les PLU pourront délimiter les secteurs dans lesquels les programmes de logements pourront comporter un pourcentage de logements d'une taille minimale.

D'autre part, les programmes d'action des PLH pourront donner des orientations sur l'utilisation par les communes de cette faculté et devront indiquer, pour chacune d'entre elles, le nombre et le type de logements à réaliser, ce qui inclut éventuellement la taille des logements.

Ces dispositions, vous le voyez, ouvrent aux élus locaux des possibilités plus larges que le présent amendement, qui permet uniquement d'exclure des logements défiscalisés de certaines zones.

C'est pourquoi la commission demande le retrait de cet amendement au profit des amendements n°s 56 et 63 rectifiés de la commission.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement est très favorable à l'amendement n° 56 de la commission qui comporte des dispositions relatives à la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat en étendant l'obligation de réaliser ces programmes à des communes qui n'y étaient pas jusqu'alors soumises.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 282 rectifié présenté par M. Dallier, j'ai bien pris note qu'il s'agissait d'un sous-amendement d'appel. Le Gouvernement s'en remet donc à la sagesse du Sénat.

En tout état de cause, je suis satisfaite que nous ayons ce débat : tout ce qui peut enrichir la réflexion est profitable. J'irai même un peu plus loin que la sagesse : je suis plutôt favorable à ce sous-amendement.

Le Gouvernement est favorable au sous-amendement n° 356 rectifié *bis*.

Le sous-amendement n° 372 rectifié vise à introduire une précision utile permettant à un syndicat mixte de réaliser des études de cadrage sur l'habitat devant servir de base à l'élaboration des PLH par les établissements publics de coopération intercommunale.

Ce sous-amendement, en étendant le dispositif à l'ensemble des catégories de syndicat mixte, aurait un impact très important puisque les études de cadrage pourraient être réalisées par un syndicat mixte regroupant d'autres collectivités, telles que la région ou le département.

M. le rapporteur disait que l'on pourrait accepter cette mesure pour le département. Soit, mais un tel dispositif me semble très lourd en ce qui concerne la région, surtout s'il s'agit d'une région importante comme l'Île-de-France.

M. Dominique Braye, rapporteur. Les EPCI ne sont pas obligés de le faire !

Mme Christine Boutin, ministre. Quoi qu'il en soit, je suis plutôt défavorable à ce sous-amendement pour la raison que je viens d'exposer.

S'agissant de l'amendement n° 368, nous comprenons la préoccupation exprimée par M. Repentin, à savoir la prise en compte des objectifs de mixité sociale et de statut des logements.

Cependant il ne me paraît pas indispensable d'être si précis dans les obligations législatives pour ce qui est du contenu des programmes d'action qui doit rester de la responsabilité de l'EPCI pour être adapté au contexte local.

Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement, monsieur le sénateur. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Enfin, madame Khiari, j'ai la même préoccupation que vous. Nous aurons l'occasion, au cours de l'examen du texte, d'examiner le recentrage des dispositifs « Borloo » et « Robien », car celui-ci est effectivement indispensable. Mais je ne peux être favorable à votre amendement dans la mesure où vous proposez que les EPCI puissent définir ces zones. Je considère qu'il revient à l'État de le faire.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 282 rectifié.

M. Thierry Repentin. Le sous-amendement n° 282 rectifié de notre collègue Philippe Dallier me pose problème. N'étant pas élu francilien, j'avoue ne pas mesurer complètement les conséquences que pourraient emporter son adoption ou son rejet.

J'ai bien compris que chacun souhaitait que le périmètre d'élaboration des PLH soit beaucoup plus large qu'il ne l'est actuellement au sein de cette entité humaine qu'est l'Île-de-France. J'ai aussi entendu des orateurs issus de cette région affirmer que les choses sont différentes selon que l'on considère la petite couronne ou la grande couronne : j'ignore si ce sous-amendement permettra de distinguer clairement les situations et ne créera pas plus de complexité qu'il n'apportera de solutions.

Avant de le voter, je souhaiterais donc obtenir des explications complémentaires tant de M. Dallier que de M. Braye, car, franchement, je ne sais pas quelles sont les différences entre petite et grande couronnes en matière d'urbanisme !

Par ailleurs, madame la ministre, il est un peu dommage que vous émettiez un avis défavorable sur nos amendements, notamment sur celui qui tend à permettre l'inscription dans les plans locaux d'urbanisme d'un pourcentage de logements destinés à l'accession sociale à la propriété : j'avais cru comprendre que vous souhaitiez que des éléments incitatifs figurent dans les PLU communaux, ce qui les rendrait opposables aux acteurs économiques du secteur de la construction de logements, notamment en matière d'accession à la propriété. Cela correspond d'ailleurs à l'esprit de l'article 17 que nous examinerons ultérieurement, qui risque de ne pas survivre à ce débat, si j'ai bien compris...

J'attends que les élus parisiens nous éclairent un peu sur ce sous-amendement, car en l'état il est vraiment très délicat de statuer.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Fourcade, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Fourcade. Je comprends parfaitement l'idée de M. Dallier. En matière d'habitat, il est clair que nous essayons de trouver des formules qui permettent de programmer le développement de l'habitat, notamment de l'habitat social, à une échelle plus grande que celle de la commune, même si elle est importante, ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Il se trouve que, à l'époque où j'avais l'honneur d'être le maire de la plus grande commune d'Île-de-France après Paris, j'ai élaboré un PLH à l'échelon d'un EPCI, après avoir mis en place un syndicat mixte avec la région et le département, afin d'élargir la discussion bien au-delà des frontières de l'EPCI. Or j'observe que l'adoption du sous-amendement de M. Dallier risquerait de causer énormément de difficultés à tous ceux qui ont déjà élaboré des PLH et les ont appliqués.

Je saisis cette occasion pour signaler à M. Raoul, qui a tout à l'heure visé une commune du département que je représente, que la plus grande commune de ce même département a non seulement respecté les obligations posées par l'article 55 de la loi SRU, mais qu'elle a largement dépassé les objectifs fixés. Je m'étonne que l'on formule toujours des critiques, mais que l'on ne dise jamais que certaines communes sont allées bien au-delà de leurs engagements !

M. Daniel Raoul. Voilà qui est dit !

M. Thierry Repentin. Cela prouve que c'est possible !

M. Jean-Pierre Fourcade. Je me permets de souligner ce point, car la commune dont je parle a reçu les félicitations du Gouvernement pour avoir dépassé de plus de 100 % ses objectifs.

Je propose donc à M. Dallier une formule de compromis. Le PLH est un dispositif que beaucoup de collectivités territoriales ont déjà mis en œuvre : par conséquent, prévoir

qu'il faudra, dans un délai de deux ans, établir un PLH à l'échelon de Paris et de la petite couronne me paraît quelque peu irrespectueux pour les élus qui ont travaillé sur ce sujet.

M. Daniel Raoul. Ce n'est pas jouable !

M. Jean-Pierre Fourcade. Par ailleurs, on ne peut pas appeler programme local de l'habitat un document qui va concerner quatre départements !

Cela étant, M. Braye a raison : il faut essayer de faire quelque chose. Je propose donc que M. Dallier rectifie son sous-amendement en précisant que, dans un délai de deux ans, Paris et les trois départements de la petite couronne établiront un programme régional de l'habitat...

M. Dominique Braye, rapporteur. Interdépartemental, pas régional !

M. Jean-Pierre Fourcade. Soit !

En tout état de cause, votre appel aura été entendu, monsieur Dallier, mais le Sénat n'aura pas désavoué ceux qui, pendant plusieurs années, ont élaboré leur PLH, l'ont appliqué et ont lancé un certain nombre de programmes. Je demande simplement que l'on n'utilise pas la procédure du PLH pour un document qui ne sera plus un PLH.

M. le président. La parole est à Mme Dominique Voynet, pour explication de vote.

Mme Dominique Voynet. Le diable est souvent dans les détails, cela a déjà été dit.

Je voudrais rappeler à Thierry Repentin que nous ne sommes pas des élus parisiens, même si, vu de ce que l'on appelle, à Paris, la province, la confusion est possible. Je suis bel et bien une élue de Seine-Saint-Denis, amenée, comme Philippe Dallier, à réfléchir aux contraintes que nous subissons et aux solutions que l'on peut imaginer pour les surmonter dans un contexte difficile.

Dans une autre vie, j'ai été militante de l'aménagement du territoire et de la coopération intercommunale, et j'ai alors constaté, comme Philippe Dallier et beaucoup d'entre nous, la pauvreté des débats et l'ardeur développée par certains pour que rien ne se passe en Île-de-France et que l'on puisse continuer à se plaindre sans jamais se donner les moyens de changer la donne.

Cela dit, j'ai aussi éprouvé que, en ce qui concerne l'organisation des territoires, la répartition des compétences, la mise en cohérence des moyens, il était rare que l'on puisse décider d'en haut sans instaurer au préalable la confiance entre les acteurs. En effet, ce ne sont pas les procédures ni les dispositifs institutionnels qui manquent, mais la confiance, l'envie de faire les choses ensemble.

J'ai été, comme beaucoup, extrêmement intéressée par le rapport de Philippe Dallier sur les institutions franciliennes : je trouve ses propositions iconoclastes et intellectuellement stimulantes.

Moi aussi, j'aime le débat, madame la ministre, mais je pense qu'il doit respecter des règles. Nous ne devrions pas voter, au détour de l'examen de ce texte, un dispositif qui remet partiellement en cause des discussions en cours : le secrétaire d'État chargé du développement de la région capitale a établi une feuille de route, la conférence métropolitaine accueille désormais des élus de toutes couleurs politiques de Paris, de la région, des départements, de communes de la petite couronne ou de communes plus éloignées, de communes qui ont une expérience importante et ancienne de l'intercommunalité ou de communes qui n'ont jamais souhaité s'engager dans cette voie – je crois que c'est le cas

de la vôtre, monsieur Dallier –, de communes qui ont fait l'effort de réfléchir à la cohérence de leurs outils d'aménagement territorial... Comment le programme local de l'habitat prévu par le sous-amendement serait-il rendu compatible avec les SCOT déjà élaborés ou avec les périmètres des communautés d'agglomération existantes ?

Je souhaite que l'on soit iconoclaste et courageux dans la réflexion, mais cela ne doit pas amener à saboter ou à torpiller les efforts qui, pour la première fois depuis longtemps, sont en train d'être consentis sur le terrain. J'espère me tromper, monsieur Dallier, mais je crains que cet excès d'enthousiasme et d'ardeur ne soit finalement contre-productif.

J'ajoute qu'entre la commune isolée se lamentant sur son manque de moyens et la région, que certains ici critiquent de façon subliminale, il y a certainement de la place pour de grands bassins de vie cohérents, à l'échelon desquels la réflexion pourrait être menée. Si l'ambition de la dimension économique du schéma directeur de la région d'Île-de-France a été critiquée par certains, personne n'a contesté les orientations fortes de ce dernier en matière de logement et d'habitat, consistant à assumer la densification et à oser identifier des zones dans lesquelles nous voulons produire beaucoup de logements avec les moyens correspondants. Il serait vraiment dommage que, par la bande, sans débat sérieux entre nous, ces travaux puissent être remis en cause.

M. le président. La parole est à M. Serge Lagauche, pour explication de vote.

M. Serge Lagauche. J'approuve les propos de Mme Voynet.

Monsieur Dallier, vous avez rédigé tout un rapport sur le problème de Paris métropole : vous avez votre opinion, nous la connaissons et vous nous avez invités à en débattre. Cependant, votre démarche actuelle me paraît curieuse, dans la mesure où le Président de la République lui-même s'est saisi du sujet et a désigné un secrétaire d'État chargé de ce dossier.

Avant que le vote n'intervienne, madame la ministre, je demande donc que le secrétaire d'État chargé du développement de la région capitale soit entendu dans cet hémicycle, afin de savoir ce qu'il pense de cette mesure, puisqu'il a jusqu'à présent prêché la modération, tout en annonçant qu'il avait un certain nombre d'idées et qu'il présenterait des propositions globales concernant tant les transports que les universités, la recherche ou le logement.

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

Mme Odette Terrade. Je souhaite exprimer l'opinion du groupe CRC sur ce sujet.

S'il n'y avait pas actuellement, dans notre région, dans nos départements, en petite et en grande couronnes, un débat sur le thème du Grand Paris ou de Paris métropole, on pourrait penser que ce sous-amendement d'appel part d'une bonne intention et vise simplement à traiter la question du logement.

Or, aujourd'hui, dans les départements de notre région, des discussions sont engagées et, comme viennent de le dire Dominique Voynet et Serge Lagauche, nous avons besoin sur l'ensemble de ces questions d'un grand débat démocratique, et non d'un sous-amendement d'appel déposé au détour de l'examen d'un projet de loi. Nous nous prononçons en faveur d'une large discussion : elle est en cours. Pour notre part, nous voterons donc contre ce sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dominati, pour explication de vote.

M. Philippe Dominati. Notre collègue Thierry Repentin a d'un seul coup enflammé l'hémicycle à propos du sous-amendement n° 282 rectifié de M. Dallier, qui avait pourtant lui-même indiqué qu'il s'agissait simplement de lancer un appel.

Mme Christine Boutin, ministre. Il a été entendu !

M. Philippe Dominati. Mme le ministre y a d'ailleurs répondu en disant que l'on pouvait avoir des opinions totalement différentes sur le plan technique, comme l'a également souligné Jean-Pierre Fourcade.

Ma collègue Catherine Dumas et moi-même n'avions pas l'intention de prendre la parole. En effet, en tant qu'élu de l'opposition au sein de la collectivité parisienne et de la région, je suis quelque peu gêné, monsieur Repentin, de vous apporter des précisions : je pensais que vous étiez mieux placé que moi pour connaître les intentions des dirigeants de nos collectivités territoriales et que l'information circulait de manière plus naturelle dans les rangs de votre famille politique !

Le Grand Paris est une nécessité, que nous ressentons tous les jours, que ce soit dans les mairies d'arrondissement, à la mairie de Paris ou au conseil régional, et le Président de la République nous a invités à lancer ce débat. J'entends avec une certaine surprise les propos de ceux de nos collègues qui nous suggèrent d'attendre de connaître la position du Gouvernement. Pour ma part, je pense que notre rôle d'élus est de travailler sur ce sujet de notre propre initiative. J'ai d'ailleurs constaté, dans d'autres enceintes, beaucoup plus d'audace de la part de l'opposition s'agissant de projets innovants. Attendez d'entendre le secrétaire d'État chargé du développement de la région capitale si cela vous convient, mais, pour notre part, nous voulons avancer !

Je voterai donc avec plaisir le sous-amendement n° 282 rectifié de M. Dallier.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. « L'immobilisme est en marche et rien ne saurait l'arrêter » : cette phrase d'Edgar Faure me revient parfois à l'esprit en entendant les uns et les autres. Pourtant, nous devrions tous être d'accord sur la nécessité de retenir les bons périmètres.

M. Dominique Braye, rapporteur. On l'a dit !

M. Philippe Dallier. Mme le ministre et vous-même l'avez dit, monsieur le rapporteur, mais ce n'est pas le cas de tout le monde.

Je le répète donc, il faut, pour toute grande politique publique, choisir les bons périmètres. C'est ce que vous faites tous, mes chers collègues, en grande couronne ou en province, lorsque vous mettez en œuvre des politiques intercommunales en retenant l'échelle la plus pertinente.

Le problème, sur ce territoire si particulier de l'Île-de-France, est que chacun a sa vision de ce qu'est le bon périmètre. Je ne peux que constater que cela entraîne un morcellement général. L'échelon d'une ville, fût-elle la plus grande après Paris en Île-de-France, est-il le bon pour mener la réflexion en matière de logement ou de mixité sociale, par exemple ? Pour ma part, je ne le pense pas.

Le sous-amendement que j'ai présenté n'est téléguidé par personne – peut-être pourriez-vous au moins m'accorder ce point, mes chers collègues –, pas plus que ne l'était mon rapport sur le Grand Paris, où j'ai certainement fait preuve d'originalité. Mon objectif est de lancer le débat.

Bien évidemment, je doute que les choses soient suffisamment mûres pour que l'Assemblée nationale adopte ma proposition en l'état, mais le Sénat aura posé le problème. Mme le ministre pourra, devant les députés, faire état de notre débat. L'Assemblée nationale, si elle le souhaite, pourra repousser ma suggestion, mais le Sénat aura envoyé un signal positif.

Il serait bon que ce soit le Sénat qui pose le problème, alors que l'Assemblée nationale s'est déjà empressée, dans le passé, de nous devancer sur des questions intéressantes des collectivités territoriales. Nous devons être aux avant-postes sur ce débat. Ce sous-amendement d'appel permettra d'adresser un signal à l'Assemblée nationale et de mettre en évidence ce problème de périmètre, voilà tout !

Cela étant, je veux bien faire mienne, si cela peut lever des réticences, la proposition de notre collègue Jean-Pierre Fourcade et viser l'échelon interdépartemental. À partir de là, le débat pourra s'ouvrir, à l'Assemblée nationale, sur ce qui me semble être un bon compromis. (*M. Jean-Pierre Fourcade acquiesce.*)

M. Charles Revet. Très bien !

M. le président. Je vais suspendre la séance, ce qui vous laissera le temps, monsieur Dallier, de rectifier votre sous-amendement, sur lequel le Sénat se prononcera à la reprise.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures quarante-cinq.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à dix-neuf heures quarante-cinq, est reprise à vingt et une heures quarante-cinq.*)

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.

Au sein de l'examen de l'article 9, nous en étions parvenus, à l'amendement n° 56, aux explications de vote sur le sous-amendement n° 282 rectifié, que son auteur a modifié pendant la suspension de séance.

Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 282 rectifié *bis*, présenté par M. Dallier et ainsi libellé :

Après le deuxième alinéa de l'amendement n° 56, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour Paris et les départements limitrophes, un programme interdépartemental de l'habitat est établi dans un délai de deux ans 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 Odette Terrade, pour explication de vote.

Mme Odette Terrade. La nouvelle version du sous-amendement de notre collègue Philippe Dallier pose encore un certain nombre de problèmes.

La proposition qui nous est faite est-elle ou non réaliste ? En effet, deux ans suffiront-ils pour mettre au point un programme local de l'habitat intéressant Paris, les quarante-sept communes du Val-de-Marne – département qui est aussi en partie tourné vers la Brie –, les quarante communes de Seine-Saint-Denis et les trente-six communes des Hauts-de-Seine ? Est-il raisonnable de penser qu'il est possible de rédiger un document suffisamment équilibré dans ce délai, qui courra à compter de la date de publication de la loi ?

Telle n'est pas notre opinion, même si l'idée de coordonner, autant que faire se peut, les politiques de l'habitat menées par les différentes collectivités territoriales de Paris et de la petite couronne peut paraître éminemment séduisante.

Comme nous l'avions souligné avant la suspension de la séance, l'enchevêtrement des structures est tel que, ne serait-ce que pour cette seule raison, il n'est pas concevable de régler cette question au détour de l'examen d'un sous-amendement, en fixant un calendrier qu'il sera impossible de respecter.

M. Dallier nous a affirmé que son sous-amendement n'était pas téléguilé. Je ne voudrais pas me montrer discourtoise...

Si ce projet de loi avait été mieux préparé et rédigé, il aurait pris en compte, s'agissant de la région capitale, d'autres éléments que la mise en œuvre de la régionalisation de la réponse au droit au logement opposable, dont nous débattons ultérieurement.

Au demeurant, si le présent sous-amendement devait être adopté, nous aurions un programme local de l'habitat concernant les cent vingt-quatre communes de Paris et de la petite couronne et une réponse régionale pour l'application de la loi DALO, qui est un élément des PLH, intéressant donc aussi ces partenaires obligés que sont les cent quatre-vingt-seize communes de l'Essonne, les cinq cent quatorze communes de Seine-et-Marne, les cent quatre-vingt-cinq communes du Val-d'Oise et les deux cent soixante-deux communes des Yvelines. Certains pourraient donc être tentés de profiter de cette situation pour se défaire de leurs responsabilités sur les collectivités territoriales de la grande couronne ! Au total, ce sont tout de même quelque 6 millions de Franciliens qui sont concernés.

Les politiques de l'habitat peuvent être coordonnées dans la région d'Île-de-France comme elles peuvent l'être partout en France, mais, plutôt que de plaquer sur ce territoire une solution manifestement inadaptée, il faut faire confiance à la volonté politique des élus de mener les coopérations les plus fructueuses et les plus efficaces.

Si votre objectif, monsieur Dallier, est de libérer de leurs obligations les communes ne respectant pas les dispositions de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (*M. Philippe Dallier rit*), je vous indique tout de suite qu'il n'en est pas question !

Le préalable à tout programme concerté portant sur l'habitat en région d'Île-de-France devrait consister à faire respecter la loi par tous les récalcitrants, qui se trouvent d'ailleurs plutôt du côté droit de l'échiquier politique francilien ! Si l'on commençait par là, la partie serait gagnée !

M. le président. La parole est à Mme Bariza Khiari, pour explication de vote.

Mme Bariza Khiari. J'irai dans le même sens que ma collègue. Bien que je puisse comprendre les intentions de M. Dallier, qui sont tout à fait louables, j'estime que l'on ne peut pas présenter un tel sous-amendement, rédigé à la hâte

sur un coin de table, sans avoir mené aucune concertation avec les élus de la grande couronne, d'autant qu'un secrétaire d'État chargé du développement de la région capitale a été nommé et est en train de procéder à des consultations.

La démarche ne me semble donc pas sérieuse. Comme l'a souligné Mme Terrade, si toutes les communes d'Île-de-France respectaient strictement les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, les choses iraient déjà mieux.

Par conséquent, même s'il n'y est pas opposé sur le principe, le groupe socialiste votera contre cette proposition. Le sujet demande à être approfondi, or on a l'impression que ce sous-amendement a été rédigé sans aucun travail préalable ni aucune concertation avec les élus. Pourtant, le manque de concertation conduit toujours à une impasse.

M. le président. La parole est à Mme Dominique Voynet, pour explication de vote.

Mme Dominique Voynet. Pendant la suspension de séance, j'ai eu la surprise de m'entendre dire : « Je n'imaginais pas que vous étiez aussi jacobine ! » (*Sourires.*) Comme si le fait de refuser de voter un sous-amendement qui consacre une mainmise nationale sur des efforts d'organisation déjà entrepris à l'échelon local pouvait être la marque d'une attitude jacobine !

Je confirme ce que j'avais annoncé avant la suspension de séance : je voterai contre ce sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 282 rectifié *bis*.

Mme Bariza Khiari. Le groupe socialiste vote contre !

Mme Odette Terrade. Le groupe CRC également !

M. Jacques Gautier. Je m'abstiens !

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 356 rectifié *bis*.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 372 rectifié.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56, modifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 368 et 369 n'ont plus d'objet.

J'en viens maintenant à l'amendement n° 365, qui avait été précédemment réservé et que M. Raoul a rectifié pendant la suspension de séance.

Il s'agit donc de l'amendement n° 365 rectifié, présenté par MM. Raoul et Repentin, 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, et ainsi libellé :

Remplacer le premier alinéa du I de cet article par quatre alinéas ainsi rédigés :

I.– L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé. »

2° Il est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Favorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

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

M. Daniel Raoul. Je voudrais saluer l'ouverture d'esprit dont ont fait preuve M. le rapporteur et Mme la ministre à propos de cet amendement. Je les en remercie.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 365 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 57, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le III de cet article :

III. – L'article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'État porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

2° Dans le troisième alinéa, les mots : « compétents en matière d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « compétents en matière de plan local d'urbanisme associés aux études préalables au projet ou à l'élaboration du projet » ;

3° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État de la délibération apportant les modifications demandées. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de caractère essentiellement rédactionnel.

Il vise à clarifier les conditions dans lesquelles l'État porte à la connaissance de l'EPCI un certain nombre d'informations lorsque celui-ci a décidé d'engager la procédure d'élaboration du PLH.

En outre, il tend également à préciser que ce sont les communes et EPCI compétents en matière de PLU, associés aux études préalables ou à l'élaboration du projet, qui doivent émettre un avis sur le projet de PLH.

M. le président. L'amendement n° 367, 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 :

Supprimer le 1° du III de cet article.

La parole est à M. Serge Lagauche.

M. Serge Lagauche. Monsieur le président, je défendrai en même temps l'amendement n° 362.

M. le président. Je suis donc saisi de l'amendement n° 362, 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, ainsi libellé :

Supprimer le 2° du III de cet article.

Veuillez poursuivre, mon cher collègue.

M. Serge Lagauche. Madame la ministre, il nous semble que, en accroissant à ce point le nombre des informations devant être communiquées par le préfet en vue de la préparation du programme local de l'habitat, vous manquez à l'esprit du dispositif. En effet, aux termes de l'article 9, sont visés « les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires ».

Une telle extension pourrait avoir pour conséquence de donner au préfet un pouvoir démesuré sur la définition des objectifs inscrits dans le PLH. Le PLH est un programme de compétence communautaire, le préfet ne saurait en prescrire directement le contenu par l'intermédiaire du porté à connaissance.

Vous renforcez le pouvoir du préfet de dénoncer un PLH qui serait insuffisant. Si vous lui ouvrez, de plus, la possibilité de fixer des objectifs trop précis, alors il ne restera plus aucune marge de manœuvre à la collectivité, qui se trouvera complètement corsetée.

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

L'amendement n° 140 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 361 est présenté par MM. Raoul et Repentin, 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 :

Rédiger comme suit le 3° du III de cet article :

3° Le dernier alinéa de l'article L. 302-2 du même code est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État adresse à l'Établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère, les avis et les réserves éventuelles du Comité Régional de l'Habitat ainsi que des demandes de modification s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. L'Établissement public de coopération intercommunale adopte ensuite le programme de l'habitat. »

L'amendement n° 140 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 361.

M. Daniel Raoul. Nous proposons une nouvelle rédaction de la procédure de contestation du PLH, plus conforme à l'esprit de la décentralisation.

Comme M. Fourcade l'a fait remarquer tout à l'heure, le texte figurant à l'article 9 tend à allonger la procédure. Or, nous sommes pour le raccourcissement des délais en raison du caractère d'urgence de l'exécution du PLH.

Dans sa rédaction actuelle, le texte confère au comité régional de l'habitat un quasi-pouvoir de tutelle sur les délibérations de l'EPCI, au mépris de la loi. Nous sommes hostiles à la mise sous tutelle des collectivités compétentes.

M. le président. L'amendement n° 370, 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 dernier alinéa du 3° du III de cet article.

La parole est à Mme Dominique Voynet.

Mme Dominique Voynet. Cet amendement vise à supprimer une disposition qui permettrait au préfet de modifier d'une façon autoritaire le programme local de l'habitat.

Le texte présenté met en effet en place une procédure de dénonciation du PLH au profit du préfet, ce qui conduira à ce qu'un simple arrêté rende automatique la modification du programme local de l'habitat, sans nouvelle délibération de l'établissement public de coopération intercommunale.

Cela constitue, encore une fois, un moyen de contourner le principe de la décentralisation de la compétence en matière de logement.

Il faut souligner que vous donnez au préfet la possibilité de dénoncer la délégation des aides à la pierre si le PLH ne lui convient pas. Les collectivités seront donc ainsi placées à la merci des desiderata des préfets.

Comme nous l'avons vu, le maire peut être un militant ou manquer de discernement. Mais est-ce une raison pour considérer que le préfet est forcément plus sage ? Le maire d'une grande ville du Massif central s'est ainsi vu refuser par le préfet, dans un contexte que l'on me permettra de qualifier de préelectoral, l'inscription d'un objectif de 25 % de logements sociaux dans son programme local de l'habitat, au motif qu'il y avait déjà suffisamment de logements sociaux dans sa commune ! Il convient d'éviter ce genre de mésaventures !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 367.

Actuellement, le préfet, dans le cadre du porté à connaissance, communique à l'EPCI qui souhaite élaborer un PLH toutes les informations utiles, ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements.

Le projet de loi prévoit d'ajouter à cette liste les objectifs concernant le renouvellement du parc immobilier et l'accroissement du nombre de logements. Cela ne me semble pas excessivement dirigiste, et je dirais même qu'il est plutôt légitime que l'État veille à ce que les PLH ne soient pas trop malthusiens, le préfet étant, en tant que représentant de l'État, garant de la solidarité.

Quant à l'amendement n° 362, il est, sur le plan formel, incompatible avec l'amendement n° 57 de la commission.

Sur le fond, je ne comprends pas que ses auteurs s'opposent à une disposition qui permettra au préfet de demander des modifications d'un PLH qui ne serait pas suffisamment ambitieux en matière de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement. Il est pour le moins surprenant, de leur part, de vouloir supprimer une disposition visant à empêcher certains élus de mettre en place des PLH excessivement malthusiens, au nom de valeurs qui ne sont pas les nôtres.

La commission est donc défavorable à l'amendement n° 362.

En ce qui concerne l'amendement n° 361, j'indique que la nouvelle procédure d'adoption du PLH qui nous est présentée s'inspire directement de celle qui est applicable pour les SCOT et pour les plans locaux d'urbanisme en l'absence de SCOT.

La commission a souscrit à cette rédaction, puisqu'il apparaît important que le préfet puisse faire valoir des demandes de modification du projet de PLH. Il semble normal que les observations du comité régional de l'habitat soient prises en compte, le comité régional de l'habitat rassemblant tous les partenaires.

Si les dispositions du projet de loi n'étaient pas maintenues, les demandes de modification faites par le préfet pourraient rester sans conséquence, puisque l'EPCI pourrait très bien ne pas en tenir compte et conserver sa position malthusienne.

En conséquence, il me semble important de maintenir les innovations apportées par l'article 9 à la procédure d'adoption du PLH. L'avis de la commission est donc défavorable.

Nous sommes également défavorables à l'amendement n° 370. La nouvelle procédure d'adoption du PLH qui nous est présentée s'inspire elle aussi directement de celle qui est applicable aux SCOT et aux PLU. La commission a souscrit à cet équilibre, car il paraît important que le préfet puisse faire valoir des demandes de modification du projet de PLH. Il semble là aussi important de maintenir les innovations apportées à l'article 9.

Je suis très étonné, madame Voynet, que vous refusiez au préfet la possibilité de faire valoir ses observations dans l'élaboration du PLH. En effet, par l'amendement n° 381, que nous examinerons ultérieurement, le groupe socialiste proposera de prévoir que le préfet puisse modifier le PLU approuvé – ce qui est beaucoup plus lourd de conséquences pour une commune – si celui-ci ne permet manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins !

Les bras m'en tombent ! D'un côté, vous vous opposez à ce que le préfet puisse émettre des observations sur un PLH dont les orientations ne répondraient pas aux objectifs de solidarité nationale, de l'autre, vous entendez lui confier le pouvoir de modifier de façon autoritaire le PLU ! La contradiction entre ces deux positions est totale !

M. Daniel Raoul. Mais non, il n'y a pas de contradiction !

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 370.

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

Mme Christine Boutin, ministre. L'amendement n° 57 de la commission des affaires économiques améliore la rédaction du projet de loi. J'émet donc un avis favorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 367, l'avis est défavorable. En effet, il nous semble que la parole de l'État, au travers du porté à connaissance, doit être forte et claire.

Il en est de même pour l'amendement n° 362. Nous pensons que le PLH doit permettre d'apporter une réponse globale à l'échelle d'un territoire, en termes tant de répartition et de renouvellement du parc que d'accroissement de l'offre. Afin que cette réponse soit adaptée aux besoins du marché local de l'habitat, le préfet doit naturellement pouvoir porter une appréciation sur le PLH, et donc s'y opposer, pour tous les thèmes structurants, notamment ceux que les auteurs de l'amendement souhaitent exclure.

Quant à l'amendement n° 361, j'y suis également défavorable.

Si nous voulons que le PLH soit pleinement l'expression d'une politique locale du logement, il doit refléter les priorités locales mais aussi celles, d'ordre supra-local, qui sont notamment défendues par le préfet.

Enfin, en ce qui concerne l'amendement n° 370, je tiens à souligner que, selon moi, l'autorité du représentant de l'État ne saurait s'exprimer de façon méprisante ou autoritaire. Il s'agit d'échanges techniques et d'une collaboration, *in fine* d'un processus d'élaboration du PLH en vue d'enrichir celui-ci.

L'EPCI reste l'autorité qui adopte le programme local de l'habitat et en déclenche l'exécution. Il me semble que le texte encadre le rôle du préfet de manière que le risque que vous évoquez, madame Voynet, soit minimisé. C'est la raison pour laquelle j'émet un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 57.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 367, 362, 361 et 370 n'ont plus d'objet.

L'amendement n° 58, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans le second alinéa du IV de cet article, supprimer les mots :

et les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

Mme Christine Boutin, ministre. Avis favorable.

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

M. Daniel Raoul. Je voudrais en fait revenir sur l'amendement n° 370, sur lequel nous n'avons pas eu l'occasion d'expliquer notre vote.

Comment expliquez-vous, madame la ministre, monsieur le rapporteur, la décision du préfet du Puy-de-Dôme, qui s'est opposé à ce qu'un PLH prévoie plus de 25 % de logements sociaux ? Vous considérez toujours que le préfet intervient pour s'opposer à des projets trop malthusiens, alors que cet exemple prouve que le cas inverse peut se produire.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Nul ne saurait prétendre que tout peut être parfait dans une société humaine, quelle qu'elle soit, mon cher collègue. Cela étant, ce n'est pas parce qu'il y a un braconnier qu'il faut tuer tous les chasseurs ! *(Sourires.)*

Je demande à Mme la ministre de bien vouloir se pencher sur le cas particulier que vous avez évoqué. Je ne doute pas qu'elle l'étudiera avec soin.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Très sincèrement, monsieur Raoul, je ne connais pas le dossier. Je prends ici l'engagement de l'examiner.

Cependant, je ne voudrais pas que, à partir d'un cas particulier, qui doit être étudié avec précision, l'opprobre soit jeté sur l'ensemble des préfets, qui sont de grands serviteurs de l'État.

Mme Dominique Voynet. Ce qui s'est passé, c'est que M. Hortefeux s'intéressait particulièrement aux élections municipales à Clermont-Ferrand !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 58.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 371, 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 :

Supprimer le V de cet article.

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Depuis 2004, il revient aux seuls EPCI d'élaborer les PLH. L'EPCI est en quelque sorte l'autorité organisatrice des politiques de l'habitat, conformément à l'esprit de la loi de décentralisation de 2004.

Alors que l'intercommunalité est en voie d'achèvement, puisque près de 92 % des communes françaises et 87 % de la population relèvent d'un EPCI à fiscalité propre, la disposition présentée au V de l'article 9 s'apparente à un retour en arrière.

Le groupe socialiste s'oppose donc à la mise en place d'un tel régime dérogoire.

M. le président. L'amendement n° 59, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le V de cet article :

V. – La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-4-1. – Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4 à l'exception de son deuxième alinéa sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Le projet de loi prévoit d'astreindre les communes de plus de 30 000 habitants n'appartenant pas à un EPCI à l'élaboration d'un PLH.

Une telle disposition a vocation à prendre en compte la situation des communes isolées qui n'appartiennent à aucune structure intercommunale et qui pourtant sont confrontées à des enjeux importants en matière de politique locale de l'habitat.

L'amendement que présente la commission tend à abaisser le seuil à 20 000 habitants, dans la mesure où les auditions auxquelles elle a procédé l'ont amenée à constater que les enjeux en matière de logement étaient réels à cet échelon aussi.

L'adoption de cet amendement ferait entrer trente et une communes supplémentaires dans le champ du dispositif, dont vingt situés en Île-de-France.

M. le président. L'amendement n° 141, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le V de cet article :

V. – Le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par une quatrième section ainsi rédigée :

« Section 4

« Art. L. ... – Dans les communes qui ne sont pas membres d'un des groupements de communes mentionnés à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1, un programme communal de l'habitat devra être adopté dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Le programme communal de l'habitat est élaboré par le conseil municipal, en association avec l'État ainsi que toute personne morale qu'il juge utile. Le représen-

tant de l'État dans le département porte à la connaissance du conseil municipal toutes informations utiles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 302-2 ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires

« Le programme communal prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées.

« Art. L. ... -Le projet de programme communal de l'habitat est soumis pour avis au Conseil général et au Comité régional de l'habitat qui disposent d'un délai de deux mois pour transmettre leur avis et leurs demandes éventuelles de modifications.

« Art. L. ... – Le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme communal de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le programme communal peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant transmis pour avis au représentant de l'État, au Conseil général et au Comité régional de l'habitat, ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 371 ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Courteau, je tiens à vous dire que je suis tout à fait d'accord avec vous. Un PLH doit être réalisé à l'échelle d'un bassin d'habitat, c'est-à-dire d'un EPCI.

Malheureusement, en dépit de toutes les lois qui ont été votées pour les y inciter, toutes les communes ne font pas encore partie d'un EPCI. Il est grand temps que l'on parachève l'intercommunalité, et je milite depuis longtemps en ce sens

Mme Christine Boutin, ministre. Absolument !

M. Dominique Braye, rapporteur. Il convient en outre de rationaliser les périmètres, au moins hors de Paris et de la petite couronne, de façon qu'ils correspondent à des bassins d'habitat. En effet, c'est à cette échelle que se posent tous les problèmes, notamment en matière d'environnement, de transports urbains, d'assainissement, de mise en place du plan climat...

Il faudra qu'un jour le Gouvernement prenne les dispositions nécessaires afin d'éviter que des communes ne s'isolent et ne finissent par ressembler à un certain village gaulois.

Si 92 % des communes appartiennent à un EPCI, un certain nombre d'entre elles ont choisi de rester en dehors de l'intercommunalité afin d'échapper à certaines contraintes. Or l'adoption de votre amendement risquerait de les inciter à persister dans cette attitude, ce qui ne me semble pas souhaitable.

Je le répète, je désire au contraire que l'on complète la carte de l'intercommunalité. C'est pourquoi les communes isolées doivent également avoir l'obligation d'élaborer un PLH, d'autant que les problèmes de l'habitat les concernent aussi.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Courteau, je ne partage pas votre analyse sur l'objectif de rationalisation de l'action publique locale. Nous ne pouvons pas laisser des communes importantes qui n'appartiennent pas à un EPCI, notamment en Île-de-France, en dehors de notre projet de mobilisation pour le logement.

Les personnes qui vivent dans de telles communes de plus de 30 000 habitants admettraient-elles d'être exclues du bénéfice d'un PLH ? Je ne le pense pas.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 371.

En revanche, le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 59.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 371.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 59.

(L'amendement est adopté.)

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

L'amendement n° 60, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit les VI et VII de cet article :

VI. – En application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient au plus tard le 13 juillet 2009 pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Cette adoption intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est comprise entre 30 000 et 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 10 000 habitants.

VII. – Pour les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'extraire du code de la construction et de l'habitation les dispositions transitoires relatives à l'obligation, pour les EPCI et les communes, de se doter d'un PLH.

Les nouveaux EPCI et communes assujettis à cette obligation disposeraient d'un délai de deux ans à compter de la publication de la loi pour se mettre en règle.

M. le président. L'amendement n° 142, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le VI de cet article :

VI. – Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Ce délai est ramené à douze mois lorsque le programme local de l'habitat doit être transposé dans le plan local d'urbanisme. La transposition peut se faire

en utilisant la procédure de révision simplifiée visée à l'article L. 123-13. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 364, 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 :

Rédiger comme suit le VI de cet article :

VI. – Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Ce délai est ramené à douze mois lorsque le programme local de l'habitat doit être transposé dans le plan local d'urbanisme. La transposition peut se faire en utilisant la procédure de révision simplifiée. »

La parole est à Mme Bariza Khiari.

Mme Bariza Khiari. Monsieur le président, je défendrai en même temps l'amendement n° 363.

Il est plus que jamais nécessaire de rendre plus opérationnel le PLH et d'accélérer sa transposition dans le PLU. L'intercommunalité est désormais quasiment achevée, ses compétences en matière de politiques locales de l'habitat reconnues. Le caractère non prescriptif des PLH pour les PLU constitue, dans certains territoires, un frein notable au développement des politiques d'habitat social.

En cohérence avec la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, qui consacre le PLH comme compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le projet de loi établit le niveau intercommunal comme échelon d'élaboration du programme local de l'habitat et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

Avec l'entrée en vigueur de la loi du 13 août 2004, la portée du PLH s'est considérablement étendue : d'une part, il a vocation à exprimer la stratégie politique de l'agglomération en matière d'habitat pour les six prochaines années, et, d'autre part, son champ s'est fortement élargi et approfondi.

Enfin, son caractère opérationnel s'est amélioré, notamment au travers de la territorialisation de ses objectifs, de ses moyens et de son caractère prescriptif pour les plans locaux d'urbanisme.

Nous partageons les objectifs qui visent à rendre le PLH plus prescriptif que le PLU. C'est pourquoi nous pensons qu'un délai de deux ans pour mettre en conformité le PLU avec le PLH ne convient pas. Un délai d'une année serait suffisant pour procéder aux ajustements nécessaires. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons, mes chers collègues, d'adopter nos amendements.

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

L'amendement n° 143 est présenté par M. Alduy.

L'amendement n° 363 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 le VII de cet article, remplacer les mots :
vingt-quatre
par le mot :
douze

L'amendement n° 143 n'est pas soutenu.

L'amendement n° 363 a été défendu.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 364 et 363 ?

M. Dominique Braye, rapporteur. L'amendement n° 364 sera satisfait, dans l'esprit, par l'amendement n° 62 de la commission, tendant à insérer un article additionnel après l'article 9.

En effet, conformément à votre souhait, madame Khiari, le dispositif proposé par la commission permettra d'accélérer les procédures, puisqu'il vise à ramener le délai de mise en compatibilité des PLU et des PLH à un an, mais uniquement lorsqu'une simple modification du document suffit.

Cette solution permet de ne pas mettre sur le même plan modification et révision, qui sont deux processus distincts nécessitant des délais bien différents. D'ailleurs, en cas de révision, nous proposons de maintenir le délai à trois ans, car deux années se révèlent souvent insuffisantes.

La commission vous demande donc, ma chère collègue, de bien vouloir retirer votre amendement et de vous rallier au sien. L'avis est le même pour l'amendement n° 363.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 60 de la commission.

En ce qui concerne vos amendements, madame Khiari, je partage votre souhait : il est absolument nécessaire que les PLU permettent la réalisation aussi rapide que possible des logements prévus par les PLH. Néanmoins, un délai d'un an paraît court.

Je pense que l'amendement n° 62 répondra à la préoccupation que vous avez exprimée, sans présenter le même inconvénient. Je vous invite donc à retirer votre amendement au profit de celui de la commission. À défaut, j'émettrais un avis défavorable. Il en va de même pour l'amendement n° 363.

M. le président. Madame Khiari, les amendements n°s 364 et 363 sont-ils maintenus ?

Mme Bariza Khiari. Compte tenu des arguments de la commission et du Gouvernement, je les retire : l'un semble en effet satisfait par l'amendement n° 62 de la commission, et l'autre vise une procédure, la révision, qui nécessite des délais relativement longs.

M. le président. Les amendements n°s 364 et 363 sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n° 60.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 61 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

VIII. – La convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation conclue pour une durée de trois ans en application du XIII de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales peut, à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale, être prorogée d'un an par avenant.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Les conventions de délégation de gestion des aides à la pierre sont conclues pour une durée de six ans.

Néanmoins, alors que la loi a conditionné la possibilité de conclure une convention de délégation à l'adoption d'un PLH, la loi du 13 août 2004 a permis aux EPCI qui n'en étaient pas dotés de conclure une convention pour une durée limitée de trois ans. Depuis cette date et à l'issue des trois ans, ces établissements ne peuvent conclure une nouvelle convention qu'à la condition d'avoir adopté un PLH.

Il m'a été indiqué que certains EPCI ont pu, au cours de cette période, rencontrer des difficultés pour adopter leur PLH avant le terme de la convention provisoire de trois ans. Pour lever cette difficulté et ne pas favoriser l'adoption de PLH dans des délais susceptibles de nuire à la qualité de projets qui, je le répète, sont importants, notamment dans la mesure où le présent projet de loi tend à renforcer la portée du PLH, il est proposé de donner à ces EPCI la possibilité de proroger d'un an, par avenant, la durée de la convention conclue au titre de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Voilà un amendement pragmatique et concret, que je soutiens pleinement.

M. Dominique Braye, rapporteur. Merci, madame la ministre !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 61 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 366 rectifié bis, présenté par MM. Ries, Repentin et Raoul, Mmes Herviaux, San Vicente-Baudrin, Voinet et Khiari, MM. Caffet, Courteau, Lagauche 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 :

... Les programmes locaux de l'habitat adoptés depuis moins de cinq ans à la date de la publication de la loi n°... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion sont mis en conformité à ses dispositions dans un délai d'un an à compter de sa publication.

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Cet amendement vise à prévoir une disposition dérogatoire pour la mise en conformité des PLH qui viendraient à être révisés dans les six mois suivant la publication de la loi.

En fait, il s'agit de faire en sorte que les élus qui prévoient de réviser leur PLH d'ici à l'été 2009 ne soient pas obligés d'en entamer la révision avant cette date.

Il est à noter que la ville de Strasbourg, notamment, est concernée. Cette proposition s'inspire d'une disposition qui avait été adoptée lorsque les plans de déplacements urbains avaient dû être mis en cohérence avec les dispositions de la loi SRU.

À tout hasard, je rappelle que le premier signataire de cet amendement n'est autre que notre collègue et ami Roland Ries !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je partage l'objectif visé au travers de cette mesure. La mise en conformité d'un PLH est une opération largement réalisable en une année.

La commission a donc émis un avis favorable.

M. Roland Courteau. Ah !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je viens d'entendre l'avis favorable de la commission.

M. Daniel Raoul. C'est grave ? (*Sourires.*)

M. Thierry Repentin. Remettez-vous-en à la sagesse du Sénat !

Mme Christine Boutin, ministre. Je suis d'autant plus ennuyée que cet amendement a été inspiré par M. Ries, sénateur-maire de Strasbourg, qui a eu l'extrême amabilité de m'accueillir dans sa ville pour que j'y présente ce texte, que j'ai voulu confronter aux attentes des Français... (*Sourires.*)

M. Roland Courteau. Voilà un geste qui va compter !

Mme Dominique Voynet. Ça, c'est un argument !

Mme Christine Boutin, ministre. Je comprends votre préoccupation, monsieur Courteau. Cependant, n'est-il pas excessif d'imposer la révision de tous les PLH dans l'année suivant la publication de la loi ?

Je vais m'en remettre à la sagesse du Sénat sur cet amendement, mais je crains que le dispositif ne soit très lourd, d'autant qu'un PLH peut être modifié à tout moment avant le terme des six ans, notamment pour intégrer le programme d'actions détaillé par commune.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Madame la ministre, vous le savez, je suis pragmatique. D'ailleurs, on me reproche quelquefois de l'être un peu trop.

Dans ma communauté d'agglomération, je suis en train de procéder à une révision du PLH, qui ne doit pas durer plus d'un an. Ici, il est question d'une simple mise en conformité, et non d'une révision. Il ne s'agit donc pas d'imposer une procédure excessivement lourde, d'autant que les PLH n'ont plus qu'un an à courir.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Dans ce cas, le Gouvernement émet un avis favorable. Qu'on le dise bien à M. Ries ! (*Sourires.*)

M. Thierry Repentin. Ce sera fait dès demain matin, madame la ministre !

M. le président. Grâce aux techniques modernes, qui lui permettent de suivre notre séance sur son ordinateur, il est peut-être même déjà au courant ! (*Nouveaux sourires.*)

Je mets aux voix l'amendement n° 366 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 9, modifié.

(*L'article 9 est adopté.*)

Articles additionnels après l'article 9

M. le président. L'amendement n° 62, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. » ;

2° Dans le d) de l'article L. 123-12, après les mots : « d'une directive territoriale d'aménagement, » sont insérés les mots : « d'un programme local de l'habitat, » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 123-14 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :

« – à l'issue du délai de trois ans mentionné dans la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat ;

« – à l'issue du délai d'un an mentionné dans la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification dudit plan. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Madame la ministre, en tant que modestes praticiens de terrain, nous allons encore faire preuve de réalisme et de pragmatisme !

Cet amendement vise à maintenir le délai actuel de mise en compatibilité des PLH et des PLU à trois ans, au lieu de le ramener à deux, comme il est proposé dans le projet de loi. Dans certains cas, en effet, la mise en compatibilité globale des documents peut nécessiter une révision complète du PLU, ce qui peut prendre plus de deux ans.

En revanche, quand le PLH identifie des secteurs précis de la commune dans lesquels des programmes de logements peuvent être réalisés, une simple modification du PLU peut suffire. Dans ce cas, le délai de deux ans est trop long, un an pouvant suffire.

Nous entendons également permettre au préfet de vérifier que le projet de PLU qui lui est transmis n'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 62.

(*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° 63 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ; »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise à donner un outil supplémentaire aux communes en leur permettant de délimiter, dans les PLU, des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements devront comporter un pourcentage défini de logements de taille moyenne.

Cela devrait permettre aux collectivités territoriales d'éviter la multiplication des petits logements sur leur territoire, celle-ci étant liée au plafonnement des aides fiscales à l'investissement locatif.

Dans un certain nombre de cas, en effet, ces logements ne correspondent pas à la demande locale et restent vacants, alors que des familles ne trouvent pas de logement.

Nous avons voulu recentrer les aides fiscales sur les zones les plus tendues, en limitant l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo » aux zones A, B1 et B2. Il convient, selon moi, d'ajouter que la taille des logements devra correspondre aux besoins des familles vivant sur le territoire.

Dans la communauté d'agglomération que je préside, plus de 2 700 demandes de logement sont en attente. Pourtant, certains T 2 restent vacants. L'explication de cette situation est simple : nous avons essentiellement besoin de grands logements sur notre territoire, alors que les aides fiscales favorisent la construction de petits logements. Il faut pourtant que l'offre de logement réponde aux besoins des ménages sur un territoire donné, et non à des critères fiscaux.

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Bravo !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, qui a pour objet d'assurer une véritable mixité en prévoyant des logements adaptés aux besoins.

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

M. Thierry Repentin. Cet amendement, dont nous avons beaucoup discuté en commission des affaires économiques, est vraiment de bon sens.

Une étude publiée voilà quelques mois par le ministère du logement montrait d'ailleurs que les logements construits au titre du dispositif « Robien » étaient avant tout considérés comme un produit fiscal, ce qui conduit à la multiplication du même type de logements, d'une surface moyenne de soixante mètres carrés pour un investissement d'environ 160 000 euros, sur tout le territoire.

Si cet amendement est adopté, et j'aimerais qu'il le soit à l'unanimité, les maires pourront déterminer la nature des logements construits et s'assurer que ceux-ci correspondent réellement à une demande.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 63 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je constate que cet amendement a été adopté à l'unanimité des présents.

Un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 9.

Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 64, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le 14° de l'article L. 123-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

2° Le d de l'article L. 123-2 est abrogé.

3° Le titre III du livre II est ainsi modifié :

a) Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 sont supprimés ;

b) Dans la première phrase de l'article L. 230-4, les mots : « aux a à c de » sont remplacés par le mot : « à » ;

c) L'article L. 230-4-1 est abrogé.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement revient sur un sujet complexe, qui avait été abordé à l'occasion de l'élaboration de la loi portant engagement national pour le logement, dite loi ENL.

Il s'agit de la possibilité, pour les communes, de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter un pourcentage minimal de logements sociaux. En contrepartie de cette possibilité, la loi ENL a prévu un droit de délaissement pour les propriétaires de terrains constructibles, c'est-à-dire le droit de demander à la commune d'acquiescer leur bien, à défaut de quoi l'obligation ne s'applique plus. Le Gouvernement avait, à l'époque, justifié ce droit de délaissement par l'idée que l'obligation de réaliser des logements sociaux constituait une servitude indemnifiable.

La commission était alors déjà très réservée sur cette analyse juridique. Nous avons fait valoir, en effet, qu'un coefficient d'occupation des sols bas peut diminuer bien davantage encore la valeur d'un terrain, sans pour autant être assorti d'un droit de délaissement. Nous savons bien que le prix des terrains, en particulier dans les Alpes, est lié à la SHON, la surface hors œuvre nette, réalisable.

Nous avons toutefois jugé qu'il serait opportun de laisser aux maires le choix d'instituer ou non ce droit, afin de les sécuriser. La généralisation du droit de délaissement avait finalement été préférée, et notre solution n'avait pas été retenue.

Or, depuis 2006, on constate que la disposition visée est très peu utilisée, notamment, selon nos informations, du fait de l'existence de ce droit de délaissement, qui freine les maires.

En outre, de nombreux juristes éminents se sont depuis penchés sur la question et ont jugé qu'il était très peu probable que la Cour européenne des droits de l'homme, la CEDH, sanctionne une telle disposition. Je rappelle également que le Conseil d'État a jugé que seule une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'intérêt général recherché, pouvait l'être.

C'est pourquoi l'amendement de la commission tend à supprimer ce droit de délaissement, afin de donner aux maires un instrument efficace qu'ils pourront utiliser dans leurs PLU. J'espère qu'ils s'en saisiront rapidement !

M. le président. Le sous-amendement n° 645, 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 le quatrième alinéa de l'amendement n° 64, supprimer le mot :
locatifs

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Je ne reprendrai pas les arguments de fond développés par M. le rapporteur. Par ce sous-amendement, nous voulons simplement nous assurer que, si d'aventure un maire souhaite prévoir un pourcentage de logements en accession sociale à la propriété dans un PLU, cette « servitude » ne sera pas considérée comme indemnifiable.

Nous sommes donc favorables à la suppression de la servitude de logement social précédemment inscrite à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme. Nous avons toujours plaidé pour que la faculté de déterminer des secteurs comportant un pourcentage de logements sociaux figure parmi les possibilités positives offertes aux maires à l'article L. 123-1 du même code.

Nous souhaiterions donc que le mot « locatifs » soit supprimé du texte de l'amendement de la commission, afin que le maire puisse fixer des pourcentages, y compris pour le logement en accession sociale à la propriété. C'est bien la preuve que nous ne sommes pas opposés à l'accession sociale à la propriété, bien au contraire !

M. le président. Le sous-amendement n° 636, présenté par MM. Repentin, Courteau, Lagauche et Raoul, Mme Herviaux, MM. Ries et Patient, Mme Khiari, M. Caffet, Mmes San Vicente-Baudrin et Voynet, M. Godefroy, Mmes M. André et Ghali, MM. Collombat et Jeannerot, Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Compléter le 1° de l'amendement n° 64 par un alinéa ainsi rédigé :

« 17° Fixer, dans des secteurs délimités en application de l'alinéa précédent, un pourcentage des programmes de logements qui doit être destiné à la vente à des

personnes dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 et à l'annexe I de l'arrêté du 3 décembre 2007 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, et qui accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts ; le pourcentage cumulé de logements obligatoirement destinés à la location et à l'accession sociale ne peut dépasser 50 % . »

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Il s'agit d'offrir un outil réellement opérationnel aux communes, plutôt que d'opposer de manière idéologique – en dehors de cet hémicycle – le locatif social et l'accession sociale à la propriété.

Le prix du terrain, déjà revalorisé lorsqu'il devient constructible, peut être légitimement limité pour tenir compte des objectifs de mixité sociale lorsque ceux-ci sont affichés clairement dans le PLU.

Nous souhaitons que le PLU puisse déterminer des secteurs où le maire définira un pourcentage de logements dévolus à l'accession sociale à la propriété, destinés à des personnes dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond de ressources. Nous nous associons ainsi à l'ambition de Mme la ministre de favoriser la construction de logements relevant de l'accession sociale à la propriété.

M. le président. L'amendement n° 457, 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 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ou à des logements destinés à la vente à titre de résidence principale à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima qu'il définit dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »

II. – Le d) de l'article L. 123-2 du même code est supprimé.

III. – Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 du même code sont supprimés.

IV. – L'article L. 230-4-1 du même code est abrogé.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Lorsque le maire fixe une obligation de création de logements sociaux dans son PLU, il crée par là même une « servitude de logements sociaux », symboliquement désastreuse.

En outre, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement qui, s'il n'est pas suivi d'effet, lève la servitude. En d'autres termes, madame la ministre, le propriétaire met la collectivité territoriale en demeure d'acheter son bien, faute de quoi la servitude n'existe plus.

Ce mécanisme n'est pas favorable à la réalisation de logements sociaux. Nous proposons donc, par cet amendement, de modifier le dispositif en indiquant que le PLU délimite des secteurs dans lesquels un certain pourcentage de logements sociaux est obligatoire.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission n'a pas pu examiner le sous-amendement n° 645, mais celui-ci est la suite d'une discussion, menée en son sein, ayant débouché sur un accord.

M. Daniel Raoul. Tout à fait !

M. Dominique Braye, rapporteur. C'est pourquoi, à titre personnel, j'émet un avis favorable.

L'objet du sous-amendement n° 636 est voisin, mais je préconise son retrait, la rédaction du sous-amendement n° 645 étant plus simple.

La commission demande également le retrait de l'amendement n° 457, qui est satisfait par son amendement n° 64.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement comprend la préoccupation exprimée par la commission au travers de l'amendement n° 64.

Cet amendement a pour objet de supprimer le droit de délaissement dont bénéficient les propriétaires des terrains sur lesquels est imposée la réalisation de logements sociaux.

Toutefois, l'adoption d'une telle disposition risquerait d'être source de contentieux pour les communes, dans la mesure où les propriétaires ne disposeront plus de la possibilité qui leur était offerte de demander à la collectivité d'acquiescer leur terrain.

En effet, une juste indemnisation est parfois requise, par le droit français comme par le droit communautaire, pour les propriétaires dont les terrains supportent des servitudes particulièrement contraignantes.

Cela étant, je dois reconnaître que la disposition présentée permettrait aussi de faciliter la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, par les collectivités territoriales.

C'est la raison pour laquelle, mesdames, messieurs les sénateurs, je m'en remets à la sagesse de la Haute Assemblée sur cet amendement, ainsi que sur les sous-amendements n° 645 et 636, pour les mêmes raisons.

Enfin, l'amendement n° 457 ajoute la possibilité de fixer un prix de vente maximal pour les logements relevant de l'accession sociale à la propriété, un sujet qui est décidément au cœur des préoccupations de M. Repentin ! *(Sourires.)*

M. Thierry Repentin. Absolument, et depuis longtemps !

Mme Christine Boutin, ministre. Je l'ai bien compris ! Nos échanges, j'en suis convaincue, n'en seront que plus fructueux !

Dans le cadre du dispositif du Pass-Foncier, aidé par l'État et les collectivités locales, je présenterai une mesure qui répond à cette préoccupation.

Dans cette attente, je préfère l'amendement n° 64, ce qui m'amène à vous suggérer de retirer l'amendement n° 457 ; à défaut, je serais obligée de donner un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 645.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Monsieur Repentin, le sous-amendement n° 636 est-il maintenu ?

M. Thierry Repentin. Nous nous trouvons dans une situation assez incongrue, puisque le Gouvernement fait preuve d'ouverture à l'égard d'un sous-amendement dont M. le rapporteur a demandé le retrait...

Mme Christine Boutin, ministre. J'ai plus d'ouverture d'esprit que vous ne le croyez, monsieur Repentin !

M. Thierry Repentin. J'avoue que je ne comprends pas très bien en quoi ce sous-amendement serait satisfait par l'amendement n° 64, monsieur le rapporteur.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Ce sous-amendement est satisfait par l'amendement n° 64 tel que modifié par le sous-amendement n° 645, monsieur Repentin. Le terme « locatifs » ayant été supprimé, toutes les catégories de constructions sont visées, y compris celles qui relèvent de l'accession sociale à la propriété.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Il y a deux ans, madame la ministre, le même sujet avait donné lieu à des déchirements entre les mêmes orateurs, s'agissant en particulier des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'urbanisme.

Dans un souci d'apaisement, je retire ce sous-amendement !

Mme Christine Boutin, ministre. Très bien !

M. le président. Le sous-amendement n° 636 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 64, modifié.

(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° 381, 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 :

L'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, au regard des besoins repérés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Tant que la modification ou la révision n'est pas intervenue, le plan n'est pas opposable aux tiers. Le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. Cet amendement vise à donner au préfet le moyen de suspendre l'opposabilité du PLU tant que le document n'a pas été modifié pour que les besoins recensés dans le plan départemental d'accueil et de logement de personnes défavorisées soient satisfaits.

Il s'agirait, par cette procédure nouvelle, de rendre la compatibilité obligatoire.

Aujourd'hui, du fait de l'enchevêtrement des compétences – j'espère que cela évoluera, surtout après le rapport *Pour un big bang territorial* – et de la sacro-sainte clause générale de compétences des communes, parfois combinée à un certain esprit de clocher anti-intercommunal – je ne reviens pas sur la discussion que nous avons eue en fin d'après-midi – les PLU ne sont pas toujours conformes à l'esprit des documents qu'ils devraient pourtant respecter conformément aux textes en vigueur.

La jurisprudence est floue sur la notion de compatibilité. Bien qu'il y soit tenu, il arrive même que le préfet ne saisisse pas la juridiction administrative en cas d'incompatibilité manifeste.

Faire peser une telle menace de suspension de l'opposabilité d'un PLU aurait sans doute un effet immédiat.

Ce n'est qu'un amendement d'appel, mais il ouvre une piste de réflexion sur les moyens de remédier aux difficultés que nous rencontrons sur le terrain.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je répondrai tout à la fois à M. Raoul et à Mme Voynet.

Cet amendement reprend une disposition de la loi portant engagement national pour le logement, dite loi ENL, qui avait été supprimée par le Sénat au motif qu'elle constituait une ingérence inacceptable de l'État dans les compétences des communes en matière d'urbanisme.

En effet, il s'agit de permettre au préfet de modifier lui-même le PLU s'il considère qu'il ne permet pas la construction des logements nécessaires.

La commission préfère, elle l'avait déjà indiqué lors de l'examen du projet de loi ENL, que le préfet présente ses observations lors de l'élaboration du PLH, avec lequel le PLU doit désormais être compatible.

Notre analyse n'a pas changé sur ce point. Je rappelle que l'État est étroitement associé à l'élaboration des PLU. Son représentant peut donc, en amont, faire toutes les observations utiles pour s'assurer du respect des objectifs de mixité sociale. Il n'y a aucune raison de lui donner *a posteriori* le droit de modifier un PLU à l'élaboration duquel il a été associé.

Nous continuons de considérer qu'il s'agirait d'une ingérence inacceptable de l'État qui, en amont, a toutes possibilités de faire valoir ses arguments.

Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, comme elle l'avait fait, lors de la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement, sur un amendement analogue.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Raoul, lorsqu'un PLU est devenu opposable, sauf à créer une instabilité juridique importante, on ne peut admettre d'autre recours que la saisine du juge administratif.

Cet amendement est excessif. Son adoption porterait une atteinte forte au principe de libre administration des collectivités locales. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement y est défavorable.

M. le président. La parole est à Mme Dominique Voynet, pour explication de vote.

Mme Dominique Voynet. Monsieur le rapporteur, la rhétorique est un art difficile. Permettez-moi de dénoncer la hâte avec laquelle vous m'avez engagée à réexaminer la position que j'ai défendue en présentant l'amendement n° 370.

Je vous rappelle les termes de la phrase litigieuse. Nous avions prévu que le représentant de l'État pouvait notifier au président de l'EPCI « les modifications mentionnées aux alinéas précédents, qu'il estimait nécessaire d'apporter au programme ». Le programme local de l'habitat ne devenait exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission des modifications demandées.

Nous ne sommes pas du tout dans le même cas de figure. L'amendement n° 381 prévoit que le préfet « peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan ». Cette formulation n'est pas aussi autoritaire et elle laisse à la commune une large latitude pour apprécier les modifications qu'elle doit apporter à son plan local d'urbanisme.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Madame Voynet, l'amendement n° 381 ne prévoit pas que le préfet « peut » demander la révision du plan. On peut y lire : « Le plan local de l'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14 ». Ce n'est pas moi qui l'ai rédigé, c'est vous !

Mme Dominique Voynet. En association avec les communes !

M. Dominique Braye, rapporteur. Vous faites de la rhétorique ; moi, je suis pragmatique.

M. le président. Monsieur Raoul, l'amendement n° 381 est-il maintenu ?

M. Daniel Raoul. Mes chers collègues, je vous l'ai dit tout à l'heure, il s'agit d'un amendement d'appel que je n'avais pas grand espoir de voir adopté par le Sénat. (*Sourires.*)

Nous proposons simplement un moyen de remédier à des carences constatées sur le terrain.

Je veux bien que le monde soit parfait et que les préfets n'oublient jamais rien. En tout état de cause, la jurisprudence laisse planer un certain flou sur l'interprétation de la compatibilité. C'est ce flou que je souhaitais dissiper.

Cela dit, dans la mesure où il s'agissait d'un amendement d'appel, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 381 est retiré.

L'amendement n° 473 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, MM. Bizet et Bailly, Mme Procaccia et M. Juillard, est ainsi libellé :

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

Après la troisième phrase du huitième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Le commissaire enquêteur est désigné par le préfet parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude visées à l'article L. 123-4 du code de l'environnement. Si le commissaire enquêteur n'a

pas transmis son rapport au préfet dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, le conseil municipal prend une délibération motivée au vu des registres d'enquête. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Monsieur le président, par souci de cohérence avec les textes existants, et sur les conseils de M. le rapporteur, je rectifie cet amendement en portant d'un mois à deux mois le délai accordé au commissaire enquêteur pour transmettre son rapport au préfet.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 473 rectifié *ter*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, MM. Bizet et Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard, et ainsi libellé :

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

Après la troisième phrase du huitième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Le commissaire enquêteur est désigné par le préfet parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude visées à l'article L. 123-4 du code de l'environnement. Si le commissaire enquêteur n'a pas transmis son rapport au préfet dans un délai de deux mois à compter de la clôture de l'enquête, le conseil municipal prend une délibération motivée au vu des registres d'enquête. »

Veuillez poursuivre, monsieur Revet.

M. Charles Revet. Le nouveau dispositif de la révision simplifiée permet d'engager des opérations ponctuelles dans des conditions plus satisfaisantes et dans des délais plus rapides.

La révision d'un PLU donne lieu à enquête publique, donc à la désignation d'un commissaire enquêteur. En théorie, ce dernier a deux mois pour remettre son rapport au préfet. Cependant, dans certains cas, ce sont des mois à rallonge... Or, la possibilité d'une révision simplifiée a été introduite précisément pour accélérer les procédures.

Permettez-moi de rappeler ce qui s'est passé avec les permis de construire. Auparavant, il fallait cinq ou six mois, voire un an, pour obtenir un permis de construire. Pour réduire ces délais, on a institué un permis de construire tacite au bout de deux mois dès lors que la procédure avait été respectée.

De la même façon, si le commissaire enquêteur n'a pas rendu son rapport dans les délais prévus, je souhaite donner au conseil municipal le droit de se prononcer au vu des registres d'enquête publique, sur lesquels figurent, le cas échéant, les observations des habitants de la commune.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Sur le fond, la commission comprend que l'on souhaite simplifier et accélérer les procédures lorsque le commissaire enquêteur ne remet pas son rapport dans les délais prévus.

Monsieur Revet, le plus souvent, ces délais sont respectés. Dans ma commune, le commissaire enquêteur me remet souvent son rapport avant l'échéance prévue.

Il apparaît donc délicat de créer un régime dérogatoire d'enquête publique dans le code de l'urbanisme, pour passer outre le rapport du commissaire enquêteur et ainsi ne pas respecter des procédures pourtant importantes.

Mon cher collègue, vous avez sans doute, comme moi, organisé des enquêtes publiques.

M. Charles Revet. Oui !

M. Dominique Braye, rapporteur. Vous proposez que le conseil municipal se prononce au vu du registre d'enquête publique.

Ces registres, qui recèlent de véritables trésors, des perles aussi, sont plus, nous le savons bien les uns et les autres, des additions d'intérêts particuliers que des manifestations de l'intérêt général : chacun consulte le registre pour voir ce que le projet apporterait à sa porte !

Non, mes chers collègues, un conseil municipal ne peut pas valablement s'appuyer sur de tels éléments pour prendre sa décision. Il est indispensable de laisser au commissaire enquêteur le temps de peser au trébuchet la légitimité des observations des personnes qui ont répondu à l'enquête publique.

Pour toutes ces raisons, je souhaite le retrait de cet amendement. À défaut, je serais contraint d'émettre un avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Revet, à une époque où tout doit aller vite, je comprends votre volonté de gagner du temps. À cette fin, vous souhaitez que les avis des commissaires enquêteurs soient remis dans les délais prévus.

Comme l'a rappelé M. le rapporteur, en général, les commissaires enquêteurs respectent les délais qui leur sont impartis.

En tout état de cause, la disposition que vous proposez serait pire que tout. Si une commune passait outre l'avis du commissaire enquêteur au motif qu'il n'a pas déposé son rapport dans les délais, elle se trouverait dans une insécurité juridique totale.

Je serais donc au regret d'émettre un avis défavorable sur cet amendement s'il n'était pas retiré.

M. le président. Monsieur Revet, l'amendement n° 473 rectifié *ter* est-il maintenu ?

M. Charles Revet. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 473 rectifié *ter* est retiré.

L'amendement n° 379, 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 b) de l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. Cet amendement, quelque peu technique, je le reconnais, vise à mettre en cohérence deux articles relatifs aux plans locaux d'urbanisme, l'un figurant dans le code de l'urbanisme et l'autre dans le code général des collectivités territoriales.

À défaut d'une telle harmonisation, croyez-en mon expérience, dans les procédures de DUP, des cabinets spécialisés continueront à jouer sur les deux codes.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je comprends la préoccupation de M. Raoul, mais, après un examen attentif de la législation en vigueur, il apparaît que cette disposition est déjà prévue, exactement dans les mêmes termes, à l'article R. 123-23 du code de l'urbanisme.

La commission demande donc le retrait de cet amendement, qui est satisfait par le droit existant.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

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

M. Daniel Raoul. Monsieur le rapporteur, pour être touché de près par une action devant le tribunal administratif qui s'appuie sur une différence de rédaction entre les deux codes, je peux vous garantir qu'il y a bien un problème !

Concrètement, nous sommes attaqués, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique qui concerne notre EPCI, pour cause de non-conformité entre deux documents à fournir. Dans l'un des textes, il est fait mention d'une « note de synthèse » et, dans l'autre, de « l'ensemble des documents ».

Voilà sur quoi se fonde l'affaire, et je trouve anormal que l'on puisse autoriser certains à jouer sur des éléments de ce type pour alimenter des contentieux !

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

M. Thierry Repentin. Je voudrais apporter un complément afin que nous comprenions bien de quoi il s'agit.

Je pense que le problème évoqué par mon collègue vient de la différence entre la loi et le règlement, les différents articles étant signalés respectivement par les lettres « L » et « R ». Je me demande si les parties adverses ne jouent pas sur la dualité entre les deux parties, législative et réglementaire. C'est du moins l'argument qui nous a été fourni dans le cadre de l'affaire à laquelle fait référence M. Raoul.

Il y a quelquefois de telles failles... On sait bien que le diable est dans les détails !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Le plus simple pour répondre à nos collègues est sans doute de donner lecture de l'article en question. Il s'agit en l'occurrence de l'article R. 123-23 du code de l'urbanisme : « Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable. »

M. le président. La parole est à M. Daniel Raoul, pour répondre à M. le rapporteur.

M. Daniel Raoul. C'est précisément sur le texte que vient de lire M. le rapporteur qu'il est possible de jouer. En effet, entre le « conseil municipal », dont il est question, et la commune, il y a une certaine différence, puisque le premier est un organe délibérant, ce que n'est pas la seconde ; lorsque vous saisissez « la commune », c'est le maire qui peut répondre ! La différence sémantique entre les deux permet d'engager des actions.

M. le président. Monsieur Raoul, nous devons maintenant trancher.

Nous ne saurions régler le contentieux qui vous occupe, car cela irait bien au-delà des compétences du législateur, mais du moins pouvons-nous décider du sort de l'amendement n° 379. Est-il maintenu ? Souhaitez-vous au contraire le retirer, quitte à vous appuyer, devant le juge administratif, sur les débats parlementaires, en l'occurrence sur les avis du rapporteur et du Gouvernement ?

M. Daniel Raoul. Monsieur le président, je demande la réserve du vote de l'amendement n° 379, le temps de vérifier précisément ce qu'il en est.

En effet, s'il est possible d'être attaqué devant le tribunal administratif sur cette subtile différence entre « commune » et « conseil municipal », cela mérite réflexion !

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur cette demande de réserve ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Favorable !

M. le président. La réserve est ordonnée.

Vous aurez ainsi tout le week-end pour entrer dans le détail de ces codes, mes chers collègues (*Sourires.*)...

M. Dominique Braye, rapporteur. Ce sera sans moi ! (*Nouveaux sourires.*)

M. le président. L'amendement n° 65, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Le d de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le mot : « totalité » est remplacé par le mot : « majorité » ;

2° Il est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Afin d'éviter la constitution de sociétés civiles immobilières dans le but manifeste d'échapper au droit de préemption urbain – problème que tous les maires ont rencontré un jour sur leur commune –, les communes ont actuellement la possibilité d'exercer leur droit de préemption, mais seulement sur la cession de la totalité des parts d'une SCI.

Or, nous savons que certains sont suffisamment malins pour garder une seule part de la SCI, de façon à empêcher l'exercice du droit de préemption. Dans un récent rapport sur le droit de préemption urbain, le Conseil d'État a suggéré d'améliorer ce dispositif, l'estimant trop facile à neutraliser, précisément pour la raison que je viens de fournir.

C'est pourquoi la commission propose, conformément d'ailleurs aux préconisations du rapport de M. Jean-Pierre Duport, d'étendre le droit de préemption à la cession de la « majorité » des parts d'une SCI. En outre, le dispositif de cet amendement exclut explicitement de ce droit de préemption les SCI constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré. Un problème avait en effet été soulevé sur ce point, et nous souhaitons que ces SCI-là soient protégées.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Favorable !

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

M. Thierry Repentin. Nous avons nous-mêmes pu constater sur certains territoires des blocages qui seraient levés par l'adoption du présent amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 65.

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

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

L'amendement n° 69 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

I. – Dans le premier alinéa de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme et dans le troisième alinéa de l'article L. 240-2, les mots : « et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure » sont remplacés par les mots : « », à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et au deuxième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ».

II. – La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée 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. L'État n'a jamais pris, en quinze ans, le décret qui devait fixer la liste des établissements publics soumis au droit de priorité, et une commune, en 2007, a engagé de ce fait une action en responsabilité de l'État devant les tribunaux pour non-publication du décret.

Je rappelle que le décret en question concerne des terrains de la RATP et de l'AP-HP. Je précise également que vous n'êtes pour rien dans cette situation, madame le ministre : il y a quinze ans, vous n'étiez naturellement pas aux responsabilités ! *(Sourires.)*

Cet amendement vise donc à compléter, par la force des choses au niveau législatif, la liste des établissements publics soumis au droit de priorité des communes. Ce droit est aujourd'hui très utilisé, puisque l'on estime que la majorité des ventes de terrains de l'État et de ses établissements publics pour réaliser des logements se font au bénéfice des communes.

La commission propose donc d'ajouter par cet amendement la RATP et l'AP-HP à côté de la SNCF, de RFF et des VNF, qui disposent d'emprises importantes identifiées dans le programme national de mobilisation des terrains publics en faveur du logement.

J'espère que nous fournirons ainsi aux communes un moyen supplémentaire de construire des logements.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je remercie beaucoup le rapporteur de sa sollicitude !

J'émetts un avis favorable sur cet amendement et je lève le gage.

M. le président. Il s'agit donc de l'amendement l'amendement n° 69 rectifié *bis*.

Je le mets aux voix.

(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° 472 rectifié *ter*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, MM. Bizet et Bailly, Mme Procaccia et MM. Juillard et Pierre, est ainsi libellé :

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

Dans le 1° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, les mots : « ou l'extension des constructions existantes » sont remplacés par les mots : « , l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitations à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ».

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Il est apparu clairement au cours de nos débats, madame le ministre, que l'une des causes principales des problèmes auxquels nous sommes confrontés tient au manque de foncier constructible. *(Mme le ministre approuve.)*

Bien entendu, le meilleur moyen de trouver de nouvelles surfaces à bâtir est de revoir les documents d'urbanisme. Mais, sur l'ensemble du territoire français, du fait de l'évolution de l'agriculture, on trouve, dans certains endroits, non seulement du foncier, mais aussi un bâti, et très souvent un bâti extrêmement intéressant.

En vingt ans, l'agriculture a en effet perdu pratiquement les deux tiers de ses actifs. On voit partout ce que l'on appelle chez moi, en Normandie, des « clos-masures » – mais l'équivalent se trouve ailleurs –, qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture et n'ont plus aucune vocation agricole.

D'ailleurs, madame le ministre, au cours du « périple » que vous avez accompli dans toute la France, je crois savoir que vous avez été interpellée sur la question... Je ne pensais d'ailleurs pas rencontrer aussi précisément l'actualité ! À Avignon, des associations vous ont signalé qu'il serait intéressant de pouvoir réutiliser d'anciens bâtiments en les transformant en maisons d'habitation.

Car on ferait alors coup double, voire triple : on trouverait du foncier, du bâti – qui plus est, du bâti intéressant –, et cela permettrait, au-delà du logement fourni à des familles, de réhabiliter un bâti construit au fil du temps et qui participe de la richesse de notre territoire national.

Telles sont les raisons pour lesquelles le présent amendement tend à autoriser la transformation des bâtiments agricoles inutilisés par l'agriculture pour en faire des habitations.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Le présent amendement soulève un problème réel, celui de la rénovation des anciens bâtiments agricoles, à laquelle la commission des affaires économiques est particulièrement attachée.

Il s'agit non seulement de pouvoir exploiter ces bâtiments pour l'habitat, mais aussi de protéger ainsi le patrimoine rural. En effet, très souvent, les personnes qui se portent acquéreurs de ce genre de bâtiments sont des amoureux des vieilles pierres et de la campagne.

La réponse apportée par le dispositif apparaît opportune, puisqu'il est bien encadré par la limitation au périmètre de l'ancienne exploitation agricole et par le respect des traditions architecturales, ce qui est très important.

Cette mesure devrait donc faciliter la préservation du patrimoine rural. La commission a donc émis un avis favorable, à condition toutefois, monsieur Revet, que vous vous engagiez à retirer l'amendement n° 466 rectifié *bis*, qui concerne plus spécialement les cours-masures, et nous semble dès lors offrir moins de possibilités que le présent amendement.

M. Charles Revet. Naturellement !

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement est bien sûr favorable à cet amendement, et je vous dirai même que c'est avec une très grande satisfaction que je l'ai vu arriver dans la discussion.

En allant à la rencontre des Français pour connaître leurs besoins concernant le champ couvert par ce projet de loi, j'ai eu notamment l'occasion de me rendre à Strasbourg, où j'ai pu donner mon accord sur une affaire également très concrète. De même, le problème que vous soulevez, monsieur Revet, a été porté à ma connaissance à Avignon, où une personne m'a interrogée sur ce point.

Si ma démarche est intéressante, c'est dans la mesure où elle permet de faire participer, d'une certaine façon, les Français à l'élaboration de la loi. Par le biais de cet amendement, vous vous faites un peu, de même, l'écho de leurs attentes.

Je crois savoir, d'ailleurs, que cela faisait un certain nombre d'années que vous déposiez des amendements tendant au même but...

M. Charles Revet. En effet ! Je suis persévérant ! (*Sourires.*)

Mme Christine Boutin, ministre. Eh bien, voilà votre vœu enfin exaucé !

Je suis très heureuse de pouvoir émettre un avis favorable. Je vois dans cet amendement une preuve supplémentaire du fait que la concertation et la consultation permettent de fournir des réponses pragmatiques et concrètes aux problèmes que rencontrent nos compatriotes.

Merci, donc, monsieur Revet !

M. Charles Revet. Merci à vous, madame la ministre !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 472 rectifié *ter*.

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

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

L'amendement n° 611, 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 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le dernier alinéa de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « qui sont composées, par dérogation à l'article L. 225-1 du code de commerce, de deux ou plusieurs actionnaires ».

La parole est à M. Serge Lagauche.

M. Serge Lagauche. Le code de l'urbanisme excluait jusqu'en 2005 les concessions d'aménagement de toute procédure de publicité et de mise en concurrence, mais cette pratique a été remise en cause par les juridictions, aussi bien au niveau français qu'au niveau européen.

C'est pourquoi la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 prévoit que les concessions d'aménagement doivent faire l'objet d'une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes. Et, aux termes du décret d'application du 31 juillet 2006, la procédure définie s'applique « aux concessions d'aménagement pour lesquelles le concessionnaire est rémunéré substantiellement par les résultats de l'opération ».

Il apparaît que, si ces dispositions permettent de mettre notre droit en conformité avec les exigences du droit européen, elles restent largement inadaptées à l'idée même d'aménagement telle qu'elle a été conçue et mise en œuvre principalement par les sociétés d'économie mixte.

En effet, une concession d'aménagement suppose un contrat de longue durée et cette durée même entraîne la nécessité de conclure de multiples avenants qui devraient conduire, en raison de la nature juridique de ces conventions, à une remise en concurrence de la délégation, mais cette dernière est peu compatible avec l'objet de ces concessions.

De plus, ces opérations d'aménagement, dont beaucoup sont menées en milieu urbain, présentent souvent un bilan financier déficitaire dont la collectivité publique supporte la charge. Il en résulte la nécessité d'un suivi et d'un contrôle de l'aménageur, de façon à ne laisser à ce dernier aucune liberté dans la conduite de l'opération. De ce fait, il existe un risque de requalification de la concession en marché public.

Dans cette situation, on ne peut recourir au mécanisme de la délégation du droit de préemption et du droit d'expropriation, si bien que la qualité de maître d'ouvrage repose sur la collectivité et non sur l'aménageur.

Une solution pour lever ces contraintes consiste à permettre aux collectivités locales de confier ces concessions à des opérateurs agissant dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées, dit « *in house* », c'est-à-dire un contrat conclu sans publicité ni mise en concurrence avec une entité juridique entièrement contrôlée par la collectivité, telle que la jurisprudence européenne l'a élaborée.

C'est pourquoi l'article L. 327-1, introduit dans le code de l'urbanisme par l'article 20 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, a autorisé la mise en place de sociétés publiques locales d'aménagement, ou SPLA, dont les collecti-

vités territoriales détiennent le capital en totalité et qui, de ce fait, sont considérées comme des sociétés « *in house* » et échappent aux rigueurs de la mise en concurrence.

Cependant, en imposant le statut de la société anonyme, dotée par définition d'au moins sept actionnaires, ce texte rend en pratique impossible la mise en place des sociétés publiques locales d'aménagement.

C'est la raison pour laquelle il est proposé que les collectivités territoriales et leurs groupements puissent constituer des sociétés publiques locales d'aménagement sous la forme de sociétés par actions simplifiées prévue aux articles L. 227-1 et suivants du code de commerce.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Il existe à l'heure actuelle très peu de sociétés publiques locales d'aménagement : à la fin du mois de juillet 2008, on n'en comptait que deux !

La loi ENL avait pourtant prévu cette possibilité, M. Lagauche l'a rappelé, pour que les collectivités territoriales puissent effectuer des opérations d'aménagement « *in house* ».

Ce nouvel outil impose que les collectivités ou groupements actionnaires exercent sur la société un contrôle équivalent à celui qu'ils exercent sur leurs propres services et que la SPLA réalise l'essentiel de ses activités avec eux. En outre, la totalité du capital doit être détenue par au moins sept collectivités territoriales ou groupements. Cette dernière condition est très contraignante, sans d'ailleurs que l'on voie très bien pour quelle raison, hormis le respect du droit commun des sociétés anonymes.

La commission souhaiterait donc obtenir des réponses du Gouvernement sur ce point et entendre son avis. La proposition présentée par M. Lagauche de ramener le nombre minimal d'actionnaires à deux nous paraît intéressante, car la souplesse qui serait ainsi introduite dans le dispositif permettrait de multiplier les SPLA à travers le territoire.

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

Mme Christine Boutin, ministre. La question soulevée par l'amendement n° 611, qui est complexe, devra faire l'objet d'une analyse complémentaire au regard du droit applicable à ce type de société. C'est que, comme on a pu le dire tout à l'heure, le diable se cache dans les détails !

Pour l'heure, monsieur Lagauche, je vous demande de retirer votre amendement. Sinon, j'émettrai un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Lagauche, l'amendement n° 611 est-il maintenu ?

M. Serge Lagauche. Puisque vous allez étudier le problème, madame la ministre, nous retirons cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 611 est retiré.

M. Thierry Repentin. Nous sommes de bonne composition !

M. le président. L'amendement n° 546, 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 :

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « l'État » sont insérés les mots : « , le cas échéant, les établissements publics prévus à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, »

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Si vous en êtes d'accord, monsieur le président, je défendrai en même temps l'amendement n° 545, dont l'objet est identique.

M. le président. Je suis en effet saisi d'un amendement n° 545, 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 :

Dans l'article L. 302-11 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « le département » sont insérés les mots : « le cas échéant, les établissements publics prévus à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme ».

Veillez poursuivre, monsieur Repentin.

M. Thierry Repentin. Ces deux amendements ont donc pour objet de s'assurer que les établissements publics compétents en matière de SCOT, ou schémas de cohérence territoriale, sont effectivement associés à la réalisation des programmes locaux de l'habitat, les PLH, et des plans départementaux de l'habitat, les PDH. Dans les deux cas, les établissements visés exercent une compétence en matière de logement.

Nous anticipons ici sur certains des articles du projet de loi issu du Grenelle de l'environnement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Sur le principe, l'association des EPCI compétents en matière de SCOT paraît tout à fait justifiée, et même souhaitable.

Toutefois, l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation la permet déjà, puisqu'il y est précisé que l'EPCI compétent en matière de PLH associe à l'élaboration du programme l'État « ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile ». Pourquoi, en conséquence, mentionner davantage les EPCI compétents en matière de SCOT que d'autres personnes morales ?

L'amendement n° 546 étant totalement satisfait, la commission en demande le retrait.

Pour ce qui est de l'amendement n° 545, mes chers collègues, vous savez que le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement par l'État, le département et tous les EPCI ayant adopté un PLH. Je ne crois pas qu'il existe de plan départemental qui dépasse l'échelle du département : peuvent donc y être associés tous les EPCI ayant un PLH.

Cette dernière condition – l'existence d'un PLH – me paraît importante, car, rappelez-vous, mes chers collègues, nous avons souhaité dans la loi ENL que tous les bassins d'habitat élaborent un PLH et que le PDH soit totalement complémentaire des PLH des EPCI du département. Nous avons donc couvert l'ensemble du territoire du département, si bien que tous les documents de programmation en matière d'habitat seront totalement cohérents et même complémentaires.

C'est pourquoi, mon cher collègue, je vous demande de retirer l'amendement n° 545.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Je fais miens les arguments de la commission pour émettre un avis défavorable sur les deux amendements.

M. Thierry Repentin. Je les retire, monsieur le président !

M. le président. Les amendements n°s 546 et 545 sont retirés.

L'amendement n° 144, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

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

Le a) du 3° du I de l'article L. 5215-20 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigé :

« a) Élaboration et mise en œuvre du programme local de l'habitat ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 145, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

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

Dans le 3° du I de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « En matière d'équilibre social de l'habitat : » sont insérés les mots : « élaboration et mise en œuvre du ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 67, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

I. – Le deuxième alinéa de l'article 1607 *bis* du code général des impôts est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Si cet établissement perçoit la taxe sur le même territoire qu'un établissement public visé aux troisième ou quatrième alinéas de l'article L. 321-1 du même code, ce plafond est fixé à 10 euros par habitant pour chaque établissement. Les établissements concernés peuvent toutefois, par convention, modifier ce plafond dans la limite d'un plafond global de 20 euros par habitant. »

II. – La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée 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 résoudre le problème important que crée la superposition d'un établissement public foncier local et d'un établissement public foncier d'État.

Actuellement, chacun de ces établissements peut percevoir une taxe spéciale d'équipement, dans la limite de 20 euros par habitant. Or le droit est totalement silencieux sur la question de savoir si, en cas de superposition, cette taxe peut aller jusqu'à 40 euros, c'est-à-dire 20 euros pour chaque établissement. Il va de soi qu'à nos yeux un tel montant par habitant n'est pas acceptable.

L'amendement a donc pour objet de lever cette difficulté.

Nous avons longuement étudié la question, et M. Jean-Pierre Duport, je dois le dire, nous a beaucoup aidés. N'ayant pas voulu opter en faveur de l'un ou de l'autre établissement, nous avons finalement prévu que, en cas de superposition, le plafond serait fixé à 10 euros pour chaque établissement. Néanmoins, si les établissements arrivent à se mettre d'accord pour se partager la taxe spéciale d'équipement dans d'autres proportions, ils peuvent le faire par convention, dans la limite d'un plafond global de 20 euros par habitant. C'est la solution qui nous a paru la plus intelligente.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 67 et lève le gage.

M. le président. Il s'agit donc de l'amendement n° 67 rectifié.

Je le mets aux voix.

(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.

Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 137 rectifié, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

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

L'article L. 321-4 du code de l'urbanisme est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« La zone d'activité territoriale ne peut pas comprendre les territoires couverts par un établissement foncier local créé selon les dispositions de l'article L. 324 du code de l'urbanisme.

« Sur les territoires non compris dans la zone d'activité territoriale définie ci-dessus, l'établissement public foncier d'État est habilité à procéder pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et après accord de la ou des communes concernées, à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, et à la requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de la loi n° ... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Sur ces territoires, des conventions pluriannuelles, passées avec les collectivités, l'établissement public de coopération intercommunale et éventuellement l'établissement public foncier local territorialement compétent, définissent les secteurs géographiques, les projets d'aménagement et les modalités d'intervention de l'établissement public foncier d'État.

« Pour l'application de l'article 1607 *ter* du code général des impôts, la zone de compétences de l'établissement public foncier d'État est la zone d'activité territoriale qui est définie par le décret.

« En cas d'intervention de l'établissement foncier d'État, en dehors de sa zone d'activité territoriale définie par le décret, sur le périmètre d'un établissement public foncier local, la convention pluriannuelle définie ci-dessus détermine le montant et les modalités du reversement de la taxe spéciale d'équipement perçue par l'établissement public foncier local à l'établissement d'État pour contribuer au financement des opérations réalisées par ce dernier. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 420 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 :

L'article L. 321-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 321-4. – Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale et, éventuellement, sa durée.

« La zone d'activité territoriale ne peut pas comprendre les territoires couverts par un établissement foncier local créé selon les dispositions de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme.

« Sur les territoires non compris dans la zone d'activité territoriale définie ci-dessus, l'établissement public foncier d'État est habilité à procéder pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et après accord de la ou des communes concernées, à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, et à la requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de la loi n° ... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Sur ces territoires, des conventions pluriannuelles, passées avec les collectivités, l'établissement public de coopération intercommunale et éventuellement l'établissement public foncier local territorialement compétent, définissent les secteurs géographiques, les projets d'aménagement et les modalités d'intervention de l'établissement public foncier d'État.

« Pour l'application de l'article 1607 *ter* du code général des impôts, la zone de compétences de l'établissement public foncier d'État est la zone d'activité territoriale qui est définie par le décret. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement me semble complémentaire de l'amendement que nous venons d'adopter. En effet, il tend à insérer dans le code de l'urbanisme un dispositif permettant aux établissements publics fonciers locaux et aux établissements publics fonciers d'État de travailler de manière complémentaire afin de favoriser la mobilisation de tous les acteurs. Il règle notamment la coopération entre ces différents établissements, d'État et locaux, dès lors qu'ils coexistent sur un même territoire, dans le strict respect des compétences attribuées aux communes et à leurs groupements et sans faire peser deux taxes spéciales d'équipement sur les contribuables concernés.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Votre proposition, monsieur Repentin, n'est pas compatible avec l'amendement n° 67 rectifié de la commission dans la mesure où elle ne permettrait pas aux deux types d'établissements publics fonciers d'intervenir sur le même territoire, alors que c'est pour ménager cette possibilité sans pour autant privilégier l'un ou l'autre établissement que nous avons fixé à 10 euros le plafond de la taxe spéciale d'équipement perçue par chacun.

L'existence d'un établissement public foncier local permet de mener des politiques locales ciblées sur un territoire. Il est quelquefois intéressant de pouvoir recouvrer la taxe spéciale d'équipement sur un périmètre plus large pour concentrer ensuite les financements ainsi obtenus sur une cible plus restreinte : c'est le principe de la péréquation, de la solidarité au sein d'un territoire.

Aussi, pour ne pas devoir émettre un avis défavorable, nous vous demandons de retirer votre amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Même avis !

M. le président. Monsieur Repentin, l'amendement n° 420 rectifié est-il maintenu ?

M. Thierry Repentin. Il l'est, monsieur le président !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 420 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 158 rectifié, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

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

I. – Après l'article 1607 du code général des impôts, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. ... – Les taxes spéciales d'équipement définies aux articles 1607 *bis* et 1607 *ter* ne peuvent pas être perçues en même temps sur les mêmes contribuables au profit de deux établissements publics fonciers distincts. »

II. – Les pertes de recettes résultant pour les établissements publics fonciers locaux 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.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

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

L'amendement n° 423 rectifié *bis* est 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.

Tous deux sont ainsi libellés :

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

I. – Dans la première phrase du quatrième alinéa de l'article 1607 *bis* du code général des impôts, les mots : « À compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, » sont supprimés, et après les mots : « à loyer modéré » sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte ».

II. – La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée 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, pour présenter l'amendement n° 68.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement a pour objet d'aligner les bases de la taxe spéciale d'équipement perçue par les établissements publics fonciers locaux sur celles de la TSE des établissements publics fonciers d'État.

Actuellement, seuls les organismes d'HLM sont exonérés de la TSE destinée aux établissements publics fonciers locaux. Il s'agit donc d'étendre cette exonération aux sociétés d'économie mixte, comme déjà c'est le cas pour la TSE perçue par les établissements publics fonciers d'État.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 423 rectifié *bis*.

M. Thierry Repentin. Les établissements publics fonciers locaux et d'État concourant au même objet, à savoir la maîtrise foncière par les collectivités territoriales ou l'État, il n'y a aucune raison que les sociétés d'économie mixte ne soient pas exonérées des deux types de TSE au même titre que les organismes d'HLM.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement comprend la préoccupation qui est ici exprimée.

Il est donc favorable à ces deux amendements identiques, dont il lève le gage.

M. le président. Il s'agit donc des amendements identiques n° 68 rectifié et 423 rectifié *ter*.

Je les mets aux voix.

(Les amendements sont adoptés à l'unanimité des présents.)

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

L'amendement n° 474 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Procaccia et M. Juilhard, est ainsi libellé :

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

I. – L'article 1529 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa du I, les mots : « Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer » sont remplacés par les mots : « Sauf délibération contraire du conseil municipal, il est institué au profit des communes » ;

2° Le VI est ainsi rédigé :

« VI. – La délibération prévue au I est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. »

II. – Le I ci-dessus entre en vigueur dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi. Toutefois, les communes peuvent dès cette publication décider, sur délibération du conseil municipal, que le I ne s'applique pas sur leur territoire.

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Dans un précédent texte, nous avons ouvert aux communes la possibilité d'instituer, sur délibération du conseil municipal, une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles.

Je suggère aujourd'hui que nous inversions la procédure : plutôt que les communes aient à l'instituer, la taxe serait de droit, sauf délibération contraire du conseil municipal. Je pense que cela simplifierait la tâche de bien des maires de France !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Mes chers collègues, j'attire votre attention sur ce problème, car il concerne l'ensemble des élus locaux, l'ensemble des maires.

Nous avons introduit dans la loi portant engagement national pour le logement une taxe sur la cession des terrains rendus constructibles qui s'appliquait aux communes, mais qui était prise sur délibération du conseil municipal.

Notre collègue Charles Revet nous propose qu'elle s'applique automatiquement, sauf délibération contraire du conseil municipal.

Depuis 2006, près de 3 800 communes – 3 800 ! – ont institué la taxe de cession sur les terrains rendus constructibles, ce qui atteste que celle-ci répond à une nécessité certaine, notamment pour les petites communes, et que ces dernières ont su se saisir de cette disposition.

Il est vrai également que ces communes peuvent hésiter, pour des raisons faciles à comprendre, à instituer elles-mêmes cette taxe. Il serait peut-être plus facile pour certaines dont les élus n'ont pas le courage d'assumer certaines décisions, que le législateur le fasse à leur place, car, bien sûr, elles « oublieraient » de délibérer pour empêcher l'application de cette taxe...

Toutefois, une telle mesure apparaît quelque peu radicale, et la commission, qui préfère que le législateur ne se substitue pas aux conseils municipaux, souhaiterait connaître l'avis du Gouvernement.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement émet très clairement un avis défavorable.

En effet, monsieur Revet, votre amendement, sous prétexte de simplification, compliquerait en fait énormément les choses puisque les 36 000 communes de France pourraient être obligées de délibérer.

M. Charles Revet. C'est l'inverse !

Mme Christine Boutin, ministre. Comme l'a dit M. le rapporteur, le dispositif en vigueur n'a pas empêché environ 4 000 communes d'instituer la taxe.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Revet, l'amendement n° 474 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Charles Revet. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 474 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 70, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

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

Dans le premier alinéa du III de l'article 1529 du code général des impôts, les mots : « aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « au prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulé

dans les actes. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession. ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise à modifier le régime de la taxe sur la cession des terrains rendus constructibles par un PLU en changeant l'assiette, qui ne serait plus le prix de vente mais la plus-value effectivement réalisée.

Cette taxe avait été instituée dans la loi portant engagement national pour le logement et avait par la suite été modifiée sur l'initiative de notre collègue Alain Lambert notamment, afin que les EPCI compétents en matière d'urbanisme puissent la percevoir.

Depuis son institution en juillet 2006, elle a rencontré un vif succès auprès des élus locaux puisque, au 10 juillet 2008, 3 735 communes de tailles très diverses, notamment de très grandes communes, l'avaient instaurée.

Le problème est que cette taxe est aujourd'hui assise sur le prix de vente, ce qui est extrêmement peu satisfaisant et, en réalité, difficilement justifiable. Dans ce système, plus la plus-value est élevée, moins elle est taxée.

En effet, celui qui achète un terrain cher le revendra forcément cher et sera fortement taxé, alors qu'il aura réalisé un bénéfice relativement faible. Si, en revanche, il achète un terrain très bon marché, il le revendra moins cher que dans l'hypothèse précédente et il sera moins taxé, alors qu'il aura réalisé un bénéfice important.

Par conséquent, cette taxe est manifestement très injuste.

L'assiette la plus juste est celle qui a été adoptée par un certain nombre de nos voisins européens – aucun État européen n'a adopté le prix de vente, il n'y a que la France pour faire de telles choses – c'est-à-dire la plus-value réalisée. Cette dernière correspond le mieux à l'idée que la commune est en droit de récupérer une petite partie de l'enrichissement qu'elle a contribué à créer.

En effet, quand un terrain non constructible devient constructible, le propriétaire n'y est pour rien. Quelquefois, la commune a investi des sommes importantes avant de décider la constructibilité. Mais, en tout cas en France, c'est jusqu'à maintenant le propriétaire qui récupérait le jackpot !

Voilà pourquoi la commission vous propose de retenir désormais pour l'assiette de cette taxe la plus-value effectivement réalisée par celui qui cède un terrain devenu constructible.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur le rapporteur, vous proposez de modifier l'assiette de la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles et de retenir la plus-value réalisée au lieu d'une fraction du prix de cession.

Le dispositif existant est plus simple, mais je suis convaincue que votre proposition est plus juste. Je m'en remets donc à la sagesse du Sénat.

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

M. Daniel Raoul. Mes chers collègues, le moment est particulièrement savoureux !

Rappelez-vous la discussion de la loi portant engagement national pour le logement. M. le rapporteur n'avait-il pas eu des arguments tout à fait inverses pour s'opposer à

la taxe sur la plus-value que nous proposons alors ? C'est en fait Bercy qui nous avait imposé – ou avait imposé à la commission – un pourcentage sur le prix de vente. Et M. le rapporteur, avec force envolées lyriques sur la difficulté de calculer la plus-value – je vous renvoie au compte rendu intégral – s'était aligné sur la solution dont Mme la ministre dit d'ailleurs aujourd'hui qu'elle est « plus simple ».

Il est vrai qu'il est techniquement plus simple d'appliquer un pourcentage sur le prix de cession, mais c'est en fait injuste, comme on vient de le montrer.

Après ce bref rappel, c'est avec beaucoup de plaisir que nous allons vous accompagner, monsieur le rapporteur, dans votre évolution positive. (*Sourires.*)

M. Laurent Béteille. Nous avons un remarquable rapporteur !

M. Daniel Raoul. C'est de bonne guerre !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Le rapporteur que je suis serait ravi d'avoir pu ainsi à lui tout seul changer l'opinion de la Haute Assemblée, mais je reconnais n'y être pour rien ! (*Nouveaux sourires.*)

En toute honnêteté, je me dois de rappeler que, en commission, j'avais défendu avec vigueur la plus-value. Ensuite, il est vrai, des représentants d'un ministère situé sur les bords de la Seine (*Sourires*), venus en navette fluviale – chacun aura compris : il n'y a qu'un seul ministère disposant d'une navette fluviale – nous avaient imposé comme assiette le prix de vente.

M. le président de la commission des affaires économiques se souvient sans doute des « négociations » qui s'étaient tenues dans son bureau : c'était le prix de vente ou rien ! Mais, comme je l'avais dit à l'époque, l'essentiel, c'était d'abord de glisser le pied dans la porte ! La porte est donc légèrement entrouverte. Aujourd'hui, nous l'ouvrons un peu plus et ce n'est peut-être pas la dernière évolution. En effet, la France est le seul État européen où on laisse au propriétaire d'un terrain devenu constructible sans même qu'il ait eu à intervenir 90 % de la plus-value, alors que, dans nombre de pays, notamment du Nord, on ne lui en laisse que 15 %.

Mon cher collègue, j'essaie de faire le mieux possible. Nous vivons dans une société humaine, et l'on ne va pas toujours aussi vite qu'on le voudrait. Mais l'essentiel, c'est d'avancer.

Sachez-le, monsieur Raoul, avec le vote de cet amendement, le moment est au moins aussi savoureux pour moi que pour vous ! (*Sourires.*)

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

M. Thierry Repentin. Je voulais simplement conseiller à M. Revet de persister. Vous allez comprendre.

M. le rapporteur me disait voilà quelques jours, s'agissant de la taxation, qu'il n'y a pas pire que d'avoir tort d'avoir raison avant l'heure. (*Sourires.*)

Nous avions prévu une taxe sur la plus-value. Nous avions eu tort : Bercy nous disait que c'était impossible, que cela coûtait trop cher. Or près de 3 800 communes l'ont mise en place, M. le rapporteur l'a dit, et cette taxe leur a rapporté 14 millions d'euros.

Alors, oui, monsieur Revet, n'hésitez pas à déposer de nouveau votre amendement, dans deux ou trois ans !

Nous avons proposé de rendre obligatoire cette taxe dans toutes les communes, « sauf délibération contraire du conseil municipal ». Comme cela avait paru inadmissible à l'époque...

M. Daniel Raoul. Eh oui !

M. Thierry Repentin. ... la proposition a été inversée : les communes peuvent donc instituer cette taxe « sur délibération du conseil municipal ».

Tout cela pour dire que, dans deux ans, monsieur Revet, nous voterons avec vous à l'unanimité ! (*Rires.*)

M. Charles Revet. Il faut avoir de la constance !

M. le président. La parole est à M. Laurent Béteille, pour explication de vote.

M. Laurent Béteille. J'émettrai une réserve d'ordre juridique : instituer un impôt ou une taxe sans vote du conseil municipal me paraît totalement contraire à la Constitution.

Si la taxe est applicable à l'ensemble des communes du territoire, sans exception, alors c'est au Parlement de la décider, mais, en dehors de ce cas, on ne peut pas prévoir qu'un impôt ou une taxe s'applique automatiquement sauf décision négative d'un conseil municipal.

M. Dominique Braye, rapporteur. Vous avez raison !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 70.

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

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

L'amendement n° 380, présenté par MM. Raoul et Repentin, 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 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

« Chapitre III

« Participation des propriétaires de terrains

« Article L. 333-1. – Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, il est institué une participation des propriétaires de terrains aux charges publiques engendrées par l'urbanisation. Le conseil municipal fixe le niveau de la participation à laquelle sont soumis ces derniers lorsque leurs terrains sont rendus constructibles. Ce niveau ne peut être supérieur à un tiers de la différence existant entre la valeur vénale des terrains lors de leur aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de leur classement en zone constructible. La délibération fait l'objet d'un affichage en mairie.

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

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

II. – Les dispositions de l'article L. 333-1 tel qu'il résulte du paragraphe précédent sont applicables aux terrains rendus constructibles à compter de la date de publication de la présente loi.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement vise à mettre en place un système de partage de la plus-value engendrée par l'urbanisation d'un terrain entre le propriétaire et la collectivité locale.

C'est le sujet que nous venons d'évoquer et notre amendement reprend une disposition prévue dans une proposition de loi déposée, en l'occurrence, par notre collègue Charles Revet !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Repentin, vous allez trop vite ! (*Mme la ministre sourit.*)

La commission estime votre amendement inopportun, car, comme je viens de vous le dire, j'ai glissé le pied dans la porte, mais c'est une vieille porte, monsieur Repentin, il faut y aller doucement ! (*Rires.*)

La commission émet un avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. L'amendement créerait une double imposition, car cette taxe s'ajouterait à la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles qui, récemment introduite dans le code général des impôts à l'article 1529, commence simplement à être mise en œuvre. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 380.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 66 rectifié est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 603 rectifié est présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juillard.

Ces amendements sont ainsi libellés :

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

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le préfet, au nom de l'État, lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le préfet peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code ou à un des organismes d'habitation à loyer modéré prévu par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant 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 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – Le onzième alinéa (f) de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est supprimé.

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 66 rectifié.

M. Dominique Braye, rapporteur. Nous avons rédigé cet amendement avec les auteurs de l'amendement identique n° 603 rectifié, notamment avec M. Jarlier.

Il s'agit de l'exercice du droit de préemption urbain dans les communes qui font l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet pour non-réalisation des obligations de construction de logements sociaux.

Dans la lignée des recommandations formulées par M. Étienne Pinte, député des Yvelines, dans son récent rapport, cet amendement prévoit que le préfet puisse, pendant la durée de l'arrêté de carence, préempter en lieu et place de la commune tous les immeubles affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention passée entre le préfet et l'organisme d'HLM pour la réalisation de logements sociaux. Le préfet pourra déléguer ce droit à un établissement foncier ou un organisme d'HLM.

M. le président. L'amendement n° 603 rectifié n'est pas soutenu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 66 rectifié ?

Mme Christine Boutin, ministre. Malgré l'heure avancée, il s'agit d'un amendement très important qui a pour objet de transférer le droit de préemption au préfet dans les communes qui font l'objet d'un arrêté de carence.

Dans le cadre de la réforme du droit de préemption préconisée par un rapport du Conseil d'État, il a été prévu d'étendre les pouvoirs de l'État pour qu'il puisse acquérir des terrains permettant la construction de logements sociaux, comme l'a proposé M. Pinte dans son rapport. C'est l'objet de cet amendement.

Monsieur le rapporteur, je partage ce souhait de doter les préfets de l'ensemble des outils nécessaires pour faire respecter l'article 55 de la loi SRU. Le transfert du droit de préemption en fait partie, comme cela a été précisé dans plusieurs rapports, dont celui de M. Étienne Pinte.

Dans ces conditions, le Gouvernement émet un avis favorable.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 66 rectifié.

M. Thierry Repentin. Il s'agit d'un amendement fondamental, madame la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Absolument !

M. Thierry Repentin. Et je ne dis pas cela parce qu'il a été rejeté, voilà six mois, par l'Assemblée nationale, lors de l'examen d'une proposition de loi présentée par le groupe socialiste ! (*Sourires.*)

En vertu de l'article 55 de la loi SRU, pour les communes déclarées en constat de carence, le préfet a la possibilité, dans le cadre des modalités d'application des pénalités, de désigner un organisme de logement social, de lui enjoindre de construire des logements sociaux, après délivrance d'un permis de construire, et d'imputer sur le budget de

la commune la dépense afférente pour assurer l'équilibre financier de l'opération. Or cette disposition n'a jamais été appliquée depuis décembre 2000 !

Sans doute existe-t-il quelques difficultés d'application ? En tout cas, le dispositif souffrait d'une petite faiblesse : le préfet n'avait pas jusqu'à présent la maîtrise du foncier.

Si nous adoptons l'amendement n° 66 rectifié, l'État ne pourra plus se défausser, car le préfet sera au pied du mur. Dès lors qu'il y aura une mutation foncière, telle que la vente d'un terrain privé à un promoteur, dans une commune en constat de carence, le préfet pourra préempter et imposer la construction de bâtiments afin de rattraper le retard pris par ladite commune en matière de logements sociaux.

Cette disposition ne vaudra que sur les territoires où il y a constat de carence, c'est-à-dire là où l'État a relevé une volonté de ne pas respecter l'article 55 de la loi SRU.

Même si nous considérons qu'un tel amendement vient un peu tard, il n'est jamais trop tard pour bien faire, et nous le voterons bien évidemment, d'autant que cette disposition figure dans toutes les propositions de loi que le groupe socialiste a déposées depuis quatre ans.

Toutefois, je profite de ce que vous êtes entourée de spécialistes, madame la ministre, pour vous interroger.

Il semblerait que la procédure de déclaration d'intention d'aliéner, ou DIA, ne figure pas dans cet amendement. À cet égard, nous vous proposerons dans quelques instants, mes chers collègues, un amendement n° 449 rectifié, qui vise à introduire dans l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme la transmission de la DIA au préfet.

Si, d'aventure, le Gouvernement nous répond que cet amendement est satisfait en l'état, nous voterons celui-ci sans états d'âme. Dans le cas contraire, nous souhaiterions prévoir une modalité qui garantisse cette transmission.

J'aimerais simplement, monsieur le président, même à cette heure tardive, obtenir un complément d'information sur ce qui est sans doute l'une des avancées fondamentales du projet de loi que nous examinons.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je souhaiterais apaiser certaines de vos inquiétudes, monsieur Repentin.

Pour sa part, la commission souhaite que le dispositif actuel reste en l'état, c'est-à-dire que, lors de la vente d'un terrain, la DIA soit transmise au maire, lequel la transmettra ensuite au préfet, et ce pour une seule raison.

Si nous allons dans votre sens, il y a fort à parier que tous les professionnels en la matière, c'est-à-dire essentiellement les notaires, dans l'ignorance des problèmes qui nous occupent, continueront d'adresser les DIA aux maires, qui les mettront de côté et ne les transmettront jamais aux préfets. Résultat ? Ce défaut de transmission entraînera *ipso facto* la nullité de toutes les ventes ! Vous le voyez, l'enfer est pavé de bonnes intentions, et votre amendement irait ainsi à l'encontre du but recherché.

Il faut donc absolument maintenir que la DIA est envoyée au maire, à charge pour lui de la transmettre au préfet, ce dernier disposant, en vertu de la loi, des moyens de coercition sur le maire.

Cela ne signifie pas pour autant que le préfet devra exercer son droit de préemption sur tous les terrains à l'occasion de toutes les transmissions de DIA. Le maire et le préfet auront forcément un dialogue sur les DIA pour savoir ce qu'il en est.

Nous voulons simplement donner au représentant de l'État un moyen supplémentaire pour obtenir la construction de logements sociaux.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Cet amendement exige un certain nombre de précisions.

Le maire, qui recevra les DIA, disposera d'un délai de deux mois pour émettre son avis. Passé ce délai, le silence vaudra renonciation et le propriétaire du terrain n'aura plus à attendre.

M. Thierry Repentin. Eh oui !

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Même si nous imaginons que le maire transmet les DIA au préfet aussi rapidement que possible, comment fera-t-il le tri entre elles ?

Personnellement, j'administre une ville dans laquelle la taille moyenne des parcelles est de 275 mètres carrés, soit une surface qui ne permet pas de construire un immeuble. Je m'interroge donc sur la manière de mettre en œuvre une telle disposition et j'émet de sérieuses réserves.

Ensuite, qui paiera ? Qui signera l'acte ? L'amendement n° 66 rectifié prévoit que le préfet peut déléguer son droit de préemption à un établissement public foncier ou à un des organismes d'habitation à loyer modéré. S'il ne le fait pas, qui paie ? L'amendement ne le prévoit pas.

M. Dominique Braye, rapporteur. C'est la commune !

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Alors, vous aggravez les charges publiques, et l'on est sous le coup de l'article 40 de la Constitution ! (*M. le rapporteur proteste.*)

Au demeurant, si le coût est à la charge de la commune, il faut y regarder de plus près. Certes, on peut toujours décider d'inscrire ce coût au budget de la commune, si tant est que ce soit possible juridiquement, mais encore faut-il que la commune concernée ait les moyens de supporter cette nouvelle charge.

Si je suis plutôt favorable à cette disposition, sa rédaction, en l'état, soulève de nombreux problèmes, notamment financiers. Ce n'est pas si simple que cela !

M. le président. Mes chers collègues, pour la clarté des débats, je rappelle que nous examinons l'amendement n° 66 rectifié, mais que, en interrogeant le Gouvernement, notre collègue Thierry Repentin a élargi la discussion en anticipant sur l'examen de l'amendement n° 449 rectifié.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur l'amendement n° 66 rectifié.

M. Daniel Raoul. Je rejoins tout à fait la préoccupation de M. Dallier quant au délai de deux mois accordé au maire pour traiter une DIA. Si, par hasard, le maire fait preuve d'inertie, qui l'obligera à la transmettre au préfet ?

Mme Christine Boutin, ministre. Il sera sanctionné !

M. Daniel Raoul. Peut-être ! Mais, le délai passé, le droit de préemption ne pourra plus être exercé !

Pour le reste, je recommande à M. Dallier la lecture de l'amendement n° 449 rectifié : il y trouvera de quoi apaiser certaines de ses inquiétudes.

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Vanlerenberghe, pour explication de vote sur l'amendement n° 66 rectifié.

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Le groupe Union centriste est favorable à cet amendement, qui répond à une nécessité dans un certain nombre de communes ou d'intercommunalités si l'on veut faire avancer la construction de logements sociaux. Le problème de la DIA est réel, mais nous disposons de tous les instruments nécessaires pour le régler.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Et le financement ?

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Au surplus, ce problème me paraît relever plus du règlement que de la loi.

Nous devons simplement éviter que le maire ne retienne les DIA. Comme Mme la ministre l'a suggéré, il faut faire obligation au maire de transmettre les DIA au préfet dans un délai de deux mois.

M. Thierry Repentin. C'est l'amendement n° 449 rectifié !

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Tout à fait !

M. le président. Je vous invite, mes chers collègues, à vous en tenir pour le moment à l'amendement en discussion, c'est-à-dire l'amendement n° 66 rectifié.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Personnellement, je me réjouis de cette discussion sereine et apaisée entre sénateurs de bonne volonté, quelles que soient les travées sur lesquelles ils siègent.

Permettez-moi d'apporter quelques précisions.

Tout d'abord, l'acte sera signé non pas par la commune, mais par le préfet, au nom de l'État.

Ensuite, si, par hasard, un maire ne transmet pas une DIA dans les délais impartis, il sera immédiatement sanctionné. Croyez-moi, il ne s'avisera pas de recommencer !

Le Conseil d'État a longuement étudié cette question et a vivement recommandé le guichet unique pour éviter aux citoyens toute insécurité.

Pour lever toute ambiguïté sur le plan financier et vous montrer ma détermination, je propose à M. le rapporteur de bien vouloir retirer l'amendement n° 66 rectifié afin que je puisse le reprendre.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. C'est le seul moyen d'éviter l'article 40 !

Mme Christine Boutin, ministre. Je ne voudrais pas anticiper sur la discussion de l'amendement n° 449 rectifié, mais je tiens d'ores et déjà à dire que, même si cet amendement procède du même esprit, je préfère la rédaction de l'amendement n° 66 rectifié.

M. le président. Monsieur le rapporteur, l'amendement n° 66 rectifié est-il maintenu ? (*Sourires.*)

M. Dominique Braye, rapporteur. Non, je le retire, monsieur le président. (*Nouveaux sourires.*)

M. le président. L'amendement n° 66 rectifié est retiré.

Mme Christine Boutin, ministre. Je le reprends, monsieur le président ! (*Mêmes mouvements.*)

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 66 rectifié *bis* présenté par le Gouvernement et ainsi libellé :

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

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le préfet, au nom de l'État, lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le préfet peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code ou à un des organismes d'habitation à loyer modéré prévu par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant 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 du code de la construction et de l'habitation.

II. – Le onzième alinéa (f) de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

Je le mets aux voix, dans l'allégresse générale. (*Sourires.*)

(*L'amendement est adopté à l'unanimité des présents. – Mme la ministre applaudit.*)

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

L'amendement n° 449 rectifié, 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 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après l'article L. 210-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les communes déclarées en constat de carence par le préfet conformément aux dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat, l'État dispose d'un droit de préemption prioritaire pour assurer 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 du même code.

« Le préfet peut déléguer ce droit de préemption à l'organisme avec lequel il a passé une convention en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation de ces objectifs en application du quatrième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ou à un

établissement visé aux articles L. 324-1 et L. 321-4 du code de l'urbanisme. »

II. – Le deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'arrêté préfectoral précise si l'État choisit de faire usage de son droit de préemption prioritaire conformément aux dispositions de l'article L. 210-3 du code de l'urbanisme pour assurer 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. »

III. – Après l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les zones urbaines et les zones ouvertes à l'urbanisation délimitées par le plan local d'urbanisme des 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 déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2 est transmise au préfet.

« Dans les deux mois suivant la réception de la déclaration, le préfet peut exercer le droit de préemption afin de permettre 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 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Thierry Repentin., pour présenter un amendement dont chacun sans doute aura maintenant compris l'économie.

M. Thierry Repentin. C'est pourquoi, monsieur le président, je me contenterai de dire à mes collègues que nous considérons notre amendement plus complet et opérationnel que l'amendement n° 66 rectifié *bis*.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Repentin, je souhaite que vous retiriez cet amendement, pour une raison toute simple : vous avez prévu un droit de préemption sur l'ensemble du territoire de la commune.

Dans l'amendement n° 66 rectifié *bis*, il est précisé qu'une telle mesure ne peut concerner que les zones d'habitat. Il n'est en effet pas souhaitable de permettre aux préfets de préempter des terrains situés en zones industrielles, par exemple. À défaut de cette précision, vous ôteriez aux maires leur droit de préemption notamment sur les zones d'activité.

À nos yeux, l'exercice du droit de préemption par le préfet n'est pas une punition. Il s'agit tout simplement de permettre la construction de logements. Or cela ne peut pas se faire en dehors des zones d'habitat.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, pour les raisons qui viennent d'être développées par M. le rapporteur.

M. le président. L'amendement n° 449 rectifié est-il maintenu, monsieur Repentin ?

M. Thierry Repentin. Je vais le retirer, monsieur le président, mais pour une autre raison que celle qui a été invoquée par M. le rapporteur.

Monsieur le rapporteur, le préfet n'aurait aucun intérêt à préempter des terrains situés en zone agricole ou en zone d'activité économique pour construire des logements, puisque, en général, le règlement du PLU l'interdit. Ce n'est pas le bon argument.

Cela étant, nous avons adopté le principe de la préemption par le préfet pour les communes qui font l'objet d'un constat de carence au regard de l'article 55 de la loi SRU. Je continue cependant de penser que le dispositif n'est pas opérationnel en l'état. J'espère que la navette parlementaire permettra d'améliorer le texte sur ce point, y compris en intégrant les dispositions proposées dans l'amendement n° 449 rectifié concernant le transfert de la DIA.

Cela étant, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 449 rectifié est retiré.

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Je le reprends, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n°449 rectifié *bis*, présenté par M. Vanlerenberghe et ainsi libellé :

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

I. – Après l'article L. 210-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Dans les communes déclarées en constat de carence par le préfet conformément aux dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat, l'État dispose d'un droit de préemption prioritaire pour assurer 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 du même code.

« Le préfet peut déléguer ce droit de préemption à l'organisme avec lequel il a passé une convention en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation de ces objectifs en application du quatrième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ou à un établissement visé aux articles L. 324-1 et L. 321-4 du code de l'urbanisme. »

II. – Le deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'arrêté préfectoral précise si l'État choisit de faire usage de son droit de préemption prioritaire conformément aux dispositions de l'article L. 210-3 du code de l'urbanisme pour assurer 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. »

III. – Après l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Dans les zones urbaines et les zones ouvertes à l'urbanisation délimitées par le plan local d'urbanisme des 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 déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2 est transmise au préfet.

« Dans les deux mois suivant la réception de la déclaration, le préfet peut exercer le droit de préemption afin de permettre 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 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Jean-Marie Vanlerenberghe.

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. On bute sur un problème d'information entre le maire et le préfet. Or cette dernière est indispensable. Il faut pouvoir déléguer le droit de préemption, mais au moment opportun et sur la surface opportune.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis. Eh oui !

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. Comment faire ? Il y a là un problème à régler, mais on ne saurait le faire par la loi, sauf à généraliser le droit de préemption du préfet ! La voie réglementaire serait préférable.

Par ailleurs, comme le disait Mme la ministre, il faut prévoir des sanctions pour les maires qui ne rempliraient pas leurs obligations à cet égard.

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

M. le président. L'amendement n° 449 rectifié *bis* est retiré.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre. Monsieur Vanlerenberghe, dans les zones d'aménagement différé, notamment, la préemption est faite par l'État et la DIA est déposée à la mairie. Il n'existe donc pas de difficulté particulière.

M. le président. L'amendement n° 445 rectifié, 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 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. 302-1 établissent chaque année un bilan de l'exercice du droit de préemption au regard de la liste de l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner. Ce bilan annuel est soumis à délibération. »

La parole est à M. Roland Courteau.

M. Roland Courteau. Face au véritable défi que représentent les besoins en logements locatifs sociaux, il appartient aux communes ou à leurs groupements de mener la politique foncière nécessaire.

L'un des leviers est le droit de préemption. L'exercice du DPU, le droit de préemption urbain, permet à la commune d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux en préemptant dans le diffus jusqu'à des lots de copropriété.

Afin d'inciter les communes à acquérir des biens immobiliers permettant d'accroître le parc social par la rénovation ou la construction nouvelle, il est suggéré qu'elles rendent public chaque année un bilan d'utilisation du droit de préemption.

Ainsi, les communes délibéreraient une fois par an sur l'usage ou le non-usage qu'elles font du DPU. Le préfet examinerait également une fois par an le respect de cette obligation.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Mon cher collègue, cet amendement, me semble-t-il, comporte une erreur matérielle, puisque l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation concerne le PLH. Vous visiez très certainement l'article L. 302-5 du même code, qui est relatif, lui, à l'article 55 de la loi SRU.

M. Roland Courteau. En effet !

M. Dominique Braye, rapporteur. En tout état de cause, on pourrait effectivement envisager un tel dispositif pour les communes qui font l'objet d'un constat de carence, mais il faut laisser tranquilles les communes qui remplissent bien leurs obligations, sans parler de toutes celles qui vont même au-delà, comme c'est très souvent le cas. N'allons pas leur donner l'impression que nous les montrons du doigt ! Pour les autres, l'amendement n° 66 rectifié *bis* que nous venons d'adopter prévoit que le droit de préemption est exercé par le préfet.

Je vous demande donc, monsieur Courteau, de bien vouloir retirer cet amendement ; à défaut, je me verrais contraint d'émettre un avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre. Même avis !

M. le président. L'amendement n° 445 rectifié est-il maintenu, monsieur Courteau ?

M. Roland Courteau. Je le retire, monsieur le président. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP.)*

M. le président. L'amendement n° 445 rectifié est retiré.

Mes chers collègues, je salue la qualité de nos débats et vous en remercie.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

4

TEXTES SOUMIS AU SÉNAT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 88-4 DE LA CONSTITUTION

M. le président. M. le président du Sénat a 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 :

– Recommandation de la Commission au Conseil en vue d'autoriser la Commission à négocier la modification de l'Accord de dialogue politique et de coopération entre la Communauté andine et ses pays membres et la Communauté européenne et ses États membres, signé à Rome le 15 décembre 2003, afin de tenir compte du retrait du Venezuela de la Communauté andine et du retrait de sa signature dudit accord.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4024 et distribué.

M. le président du Sénat a 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 :

– Proposition de virement de crédits n° DEC33/2008 à l'intérieur de la Section III. Commission du budget général. Exercice 2008 (DNO).

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4025 et distribué.

M. le président du Sénat a 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 :

– Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil relative aux droits des consommateurs.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4026 et distribué.

M. le président du Sénat a 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 :

– Proposition de décision du Conseil portant conclusion d'un accord sous forme d'échange de lettres entre la Communauté européenne et la Barbade, le Belize, la République du Congo, la République de Côte d'Ivoire, la République des Îles Fidji, la République coopérative de Guyana, la Jamaïque, la République du Kenya, la République de Madagascar, la République du Malawi, la République de Maurice, la République du Mozambique, la République d'Ouganda, Saint-Christophe-et-Nevis, la République du Suriname, le Royaume du Swaziland, la République unie de Tanzanie, la République de Trinidad-et-Tobago, la République de Zambie et la République du Zimbabwe sur les prix garantis pour le sucre de canne pour les périodes de livraison 2006-2007, 2007-2008 et 2008-2009 et pour la période de livraison allant du 1^{er} juillet 2009 au 30 septembre 2009, ainsi que d'un accord sous forme d'échange de lettres entre la Communauté européenne et la République de l'Inde sur les prix garantis pour le sucre de canne pour les mêmes périodes de livraison.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4027 et distribué.

M. le président du Sénat a 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 :

– Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil concernant l'accès à l'activité des établissements de monnaie électronique et son exercice ainsi que la surveillance prudentielle de ces établissements, modifiant les directives 2005/60/CE et 2006/48/CE et abrogeant la directive 2000/46/CE (Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE).

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4028 et distribué.

M. le président du Sénat a 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 :

– Proposition de décision du Conseil sur les contributions financières à verser par les États membres pour financer le Fonds européen de Développement en 2009 et 2010.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4029 et distribué.

M. le président du Sénat a 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 :

– Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil concernant les paiements transfrontaliers dans la Communauté (Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE).

Ce texte sera imprimé sous le n° E-4030 et distribué.

5

**DÉPÔT D'UN RAPPORT RATTACHÉ
POUR ORDRE AU PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DU 22 SEPTEMBRE 2008**

M. le président. M. le président du Sénat a reçu un rapport déposé par M. Henri Revol, premier vice-président de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques, intitulé « Science, société et parlements » (Compte rendu de la réunion des commissions et offices chargés de l'évaluation des choix scientifiques et technologiques des Parlements des pays de l'Union européenne et du Parlement européen du 22 septembre 2008).

(Dépôt enregistré à la présidence le 17 octobre 2008 et rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 22 septembre 2008)

Ce rapport sera imprimé sous le n° 504 et distribué.

6

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au lundi 20 octobre 2008 :

À quinze heures et le soir :

– 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.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le samedi 18 octobre 2008, à zéro heure cinq.)

*La Directrice
du service du compte rendu intégral,
MONIQUE MUYARD*

NOMINATION DE RAPPORTEURS

COMMISSION DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES,
DE LA DÉFENSE ET DES FORCES ARMÉES

M. Jean-Louis Carrère a été nommé rapporteur du projet de loi n° 35 (2008-2009), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification de l'accord entre la République française et le Royaume d'Espagne relatif au bureau à contrôles nationaux juxtaposés de Biriatiou.

M. René Beaumont a été nommé rapporteur du projet de loi n° 36 (2008-2009), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de l'accord sous forme d'échange de lettres entre le Gouvernement de la République française et le Conseil fédéral suisse relatif à la création de bureaux à contrôles nationaux juxtaposés en gares de Pontarlier et de Vallorbe.

M. André Dulait a été nommé rapporteur du projet de loi n° 37 (2008-2009), adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification de l'accord de partenariat et de coopération entre les Communautés européennes et leurs Etats membres, d'une part, et la République du Tadjikistan.

ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

de la séance

du vendredi 17 octobre 2008

SCRUTIN n° 12

sur l'amendement n° 626 rectifié, présenté par le Gouvernement, tendant à insérer un article additionnel après l'article 3 du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (urgence déclarée) (Réforme de la gouvernance du 1 % logement)

Nombre de votants.....	336
Suffrages exprimés.....	336
Pour.....	157
Contre.....	179

Le Sénat n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

Contre : 23.

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (17) :

Contre : 12.

N'ont pas pris part au vote : 5. – MM. Gilbert Barbier, Michel Charasse, Daniel Marsin, Aymeri de Montesquiou, François Vendasi.

GRUPE SOCIALISTE (116) :

Contre : 115.

N'a pas pris part au vote : 1. – M. Bernard Frimat, qui présidait la séance.

GRUPE UNION CENTRISTE (29) :

Contre : 29.

GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (151) :

Pour : 150.

N'a pas pris part au vote : 1. – M. Gérard Larcher, président du Sénat.

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Pour : 7.

Ont voté pour

Philippe Adnot	Michel Bécot	Joël Billard
Jean-Paul Alduy	Claude Belot	Jean Bizet
Pierre André	Pierre	Jacques Blanc
Gérard Bailly	Bernard-Reymond	Paul Blanc
René Beaumont	Laurent Bêteille	Pierre Bordier

Joël Bourdin	Bernard Fournier	Jean-François
Brigitte Bout	Jean-Paul Fournier	Le Grand
Dominique Braye	Jean François-Poncet	Jean-Pierre Leleux
Marie-Thérèse	Christophe-André	Philippe Leroy
Bruguière	Frassa	Gérard Longuet
Elie Brun	Yann Gaillard	Simon Loueckhote
François-Noël Buffet	René Garrec	Roland du Luart
Christian Cambon	Joëlle	Michel Magras
Jean-Pierre Cantegrit	Garriaud-Maylam	Lucienne Malovry
Jean-Claude Carle	Jean-Claude Gaudin	Philippe Marini
Auguste Cazalet	Gisèle Gautier	Pierre Martin
Gérard César	Jacques Gautier	Jean Louis Masson
Alain Chatillon	Patrice Gélard	Jean-François Mayet
Jean-Pierre Chauveau	Bruno Gilles	Colette Mélot
Marcel-Pierre Cléach	Colette Giudicelli	Lucette
Christian Cointat	Alain Gournac	Michaux-Chevry
Gérard Cornu	Adrien Gouteyron	Alain Milon
Raymond Couderc	Sylvie Goy-Chavent	Albéric de Montgolfier
Jean-Patrick Courtois	Francis Grignon	Philippe Nachbar
Philippe Dallier	Charles Guené	Louis Nègre
Philippe Darniche	Michel Guerry	Jacqueline Panis
Serge Dassault	Hubert Haenel	Monique Papon
Isabelle Debré	Françoise Henneron	Charles Pasqua
Robert del Picchia	Pierre Hérisson	Philippe Paul
Christian Demuynck	Marie-Thérèse	Jackie Pierre
Gérard Dériot	Hermange	François Pillet
Marie-Hélène Des	Michel Houel	Xavier Pintat
Esgaulx	Alain Houpert	Louis Pinton
Béatrice Descamps	Jean-François	Rémy Pointereau
Sylvie Desmarescaux	Humbert	Christian Poncelet
Denis Detchevery	Christiane Hummel	Ladislav Poniatowski
Éric Doligé	Benoît Huré	Hugues Portelli
Philippe Dominati	Jean-Jacques Hyst	Catherine Procaccia
Michel Doublet	Soibahadine Ibrahim	Jean-Pierre Raffarin
Alain Dufaut	Ramadani	Henri de Raincourt
André Dulait	Pierre Jarlier	Bruno Retailleau
Catherine Dumas	Sophie Joissains	Charles Revet
Ambroise Dupont	Jean-Marc Juilhard	Philippe Richert
Bernadette Dupont	Christiane	Josselin de Rohan
Louis Duvernois	Kammermann	Roger Romani
Jean-Paul Émorine	Fabienne Keller	Janine Rozier
Jean-Claude Étienne	Alain Lambert	Bernard Saugy
Jean Faure	Marc Laménie	Bruno Sido
André Ferrand	Élisabeth Lamure	Esther Sittler
Louis-Constant	André Lardeux	Michel Thiollière
Fleming	Robert Laufoaulu	André Trillard
Gaston Flosse	Daniel Laurent	Catherine Troendle
Alain Fouché	Jean-René Lecerf	François Trucy
Jean-Pierre Fourcade	Dominique Leclerc	Alex Türk
	Antoine Lefèvre	Alain Vasselle
	Jacques Legendre	René Vestri
	Dominique de Legge	Jean-Pierre Vial
		Jean-Paul Virapoullé

Ont voté contre

Nicolas About
 Nicolas Alfonsi
 Jacqueline Alquier
 Jean-Paul Amoudry
 Michèle André
 Serge Andreoni
 Bernard Angels
 Jean-Étienne
 Antoinette
 Alain Anziani
 Jean Arthuis
 Éliane Assassi
 David Assouline
 Bertrand Auban
 François Autain
 Robert Badinter
 Denis Badré
 Jean-Michel Baylet
 Marie-France Beaufils
 Jean-Pierre Bel
 Claude Bérît-Débat
 Jacques Berthou
 Jean Besson
 Michel Billout
 Claude Biwer
 Marie-Christine
 Blandin
 Maryvonne Blondin
 Yannick Bodin
 Nicole Bonnefoy
 Didier Borotra
 Nicole
 Borvo Cohen-Seat
 Yannick Botrel
 Didier Boulaud
 Alima
 Boumediene-Thiery

Martial Bourquin
 Bernadette Bourzai
 Michel Boutant
 Jean Boyer
 Nicole Bricq
 Jean-Pierre Caffet
 Claire-Lise Champion
 Jean-Louis Carrère
 Françoise Cartron
 Bernard Cazeau
 Monique
 Cerisier-ben Guiga
 Yves Chastan
 Jacqueline Chevê
 Jean-Pierre
 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
 Marcel Deneux
 Jean Desessard
 Yves Détraigne
 Évelyne Didier
 Muguette Dini
 Claude Domeizel
 Daniel Dubois
 Jean-Léonce Dupont
 Josette Durrieu

Anne-Marie Escoffier
 Pierre Fauchon
 Alain Fauconnier
 Françoise Férat
 Jean-Luc Fichet
 Guy Fischer
 François Fortassin
 Thierry Foucaud
 Jean-Claude Frécon
 Christian Gaudin
 Charles Gautier
 Samia Ghali
 Jacques Gillot
 Adrien Giraud
 Jean-Pierre Godefroy
 Brigitte
 Gonthier-Maurin
 Nathalie Goulet
 Jacqueline Gourault
 Jean-Noël Guérini
 Didier Guillaume
 Claude Haut
 Edmond Hervé
 Odette Herviaux
 Gélita Hoarau
 Robert Hue
 Annie
 Jarraud-Vergnolle
 Claude Jeannerot
 Jean-Jacques Jégou
 Joseph Kergeris
 Bariza Khiari
 Virginie Klès
 Yves Krattinger
 Philippe Labeyrie
 Françoise Laborde
 Serge Lagauche

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
 Hervé Maurey
 Pierre Mauroy
 Rachel Mazuir
 Jean-Luc Mélenchon
 Jean-Claude Merceron
 Michel Mercier
 Louis Mermaz
 Jacques Mézard

Jean-Pierre Michel
 Jean Milhau
 Gérard Miquel
 Jean-Jacques Mirassou
 Catherine
 Morin-Desailly
 Jacques Muller
 Robert Navarro
 Isabelle Pasquet
 Jean-Marc Pastor
 Georges Patient
 François Patriat
 Anne-Marie Payet
 Daniel Percheron
 Jean-Claude
 Peyronnet
 Bernard Piras
 Jean-Pierre Plancade
 Roland Pavinelli
 Yves Pozzo di Borgo
 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
 Daniel Soulage
 Jean-Pierre Sueur
 Simon Sutour
 Catherine Tasca
 Odette Terrade
 Michel Teston
 René Teulade
 Jean-Marc Todeschini
 Robert Tropeano
 Richard Tuheiaiva
 Raymond Vall
 Jean-Marie
 Vanlerenberghe
 André Vantomme
 Bernard Vera
 Jean-François Voguet
 Dominique Voynet
 Richard Yung
 François Zocchetto

N'ont pas pris part au vote

Gilbert Barbier
 Michel Charasse
 Daniel Marsin

Aymeri
 de Montesquiou
 François Vendasi

N'ont pas pris part au vote

M. Gérard Larcher, président du Sénat, et M. Bernard Frimat, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :	
03	Compte rendu..... 1 an	155,70
33	Questions..... 1 an	108,00
83	Table compte rendu..... 1 an	26,60
	DÉBATS DU SÉNAT :	
05	Compte rendu..... 1 an	139,30
35	Questions..... 1 an	78,20
85	Table compte rendu..... 1 an	23,50
95	Table questions..... 1 an	16,40
	DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :	
07	Série ordinaire 1 an	813,10
27	Série budgétaire..... 1 an	116,10
	DOCUMENTS DU SÉNAT :	
09	Un an.....	787,10

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 €

