

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2017-2018

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du lundi 23 juillet 2018

(14^e jour de séance de la session)



SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER

Secrétaires :

Mmes Jacky Deromedi, Mireille Jouve.

1. **Procès-verbal** (p. 11322)
2. **Demande par une commission des prérogatives d'une commission d'enquête** (p. 11322)
3. **Affaire Benalla** (p. 11322)

M. le président

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques

Rappels au règlement (p. 11323)

Mme Éliane Assassi

M. Philippe Dallier

M. Hervé Marseille

M. Richard Yung

M. Xavier Iacovelli

M. Didier Guillaume

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires
4. **Modification de l'ordre du jour** (p. 11325)
5. **Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.** – Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11325)

Article 39 (p. 11326)

Amendement n° 1062 rectifié *bis* de M. Jean-Pierre Corbisez. – Retrait.

Adoption de l'article.

Articles additionnels après l'article 39 (p. 11326)

Amendement n° 750 rectifié *bis* de Mme Agnès Canayer. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 70 rectifié *quater* de Mme Agnès Canayer. – Retrait.

Article 40 (p. 11328)

Amendement n° 640 rectifié de M. Xavier Iacovelli. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article additionnel après l'article 40 (p. 11332)

Amendement n° 201 rectifié de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Article 40 *bis* A (*nouveau*) (p. 11333)

Amendements identiques n° 204 de Mme Cécile Cukierman, 580 de Mme Annie Guillemot, 786 du Gouvernement et 932 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet des quatre amendements.

Adoption de l'article.

Article 40 *bis* B (*nouveau*) – Adoption. (p. 11335)

Article 40 *bis* C (*nouveau*) (p. 11335)

Amendement n° 205 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Adoption de l'article.

PRÉSIDENCE DE M. VINCENT DELAHAYE

Article 40 *bis* (p. 11335)

Amendement n° 939 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Adoption de l'article.

Articles 41 et 41 *bis* – Adoption. (p. 11336)

Article 42 (p. 11336)

Amendement n° 1129 rectifié de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 42 (p. 11337)

Amendement n° 581 de M. Xavier Iacovelli. – Rejet.

Article 43 (p. 11338)

Amendement n° 1050 rectifié *bis* de M. Jean-Pierre Corbisez. – Retrait.

Amendement n° 1127 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 57 rectifié de M. Jean-Marie Morisset. – Non soutenu.

Amendement n° 1037 rectifié de M. Jean-Claude Requier. – Adoption.

Amendement n° 419 rectifié *bis* de Mme Colette Mélot. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 43 (p. 11340)

Amendements identiques n^{os} 17 rectifié *septies* de Mme Catherine Dumas, 368 rectifié *quater* de M. Martin Lévrier et 621 rectifié *bis* de M. Yannick Vaugrenard. – Adoption des trois amendements insérant un article additionnel.

Amendement n^o 101 rectifié *bis* de M. Guillaume Chevrol-lier. – Retrait.

Amendement n^o 582 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n^o 622 rectifié de M. Yves Daudigny. – Retrait.

Article 43 *bis* (*supprimé*) (p. 11343)

Articles additionnels après l'article 43 *bis* (p. 11343)

Amendement n^o 662 rectifié de M. Philippe Dallier. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n^o 838 rectifié de M. Bernard Lalande. – Rejet.

Article 44 – Adoption. (p. 11344)

Article additionnel après l'article 44 (p. 11345)

Amendement n^o 516 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Article 45 (p. 11345)

Amendement n^o 899 de M. Daniel Dubois. – Non soutenu.
Adoption de l'article.

Article 45 *bis* (p. 11345)

Amendement n^o 1133 de la commission. – Adoption.

Amendement n^o 1128 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 45 *bis* (p. 11348)

Amendement n^o 869 rectifié de M. Daniel Gremillet. – Retrait.

Articles 46 à 46 *bis* C (*réservés*) (p. 11349)

Article 46 *bis* (p. 11349)

Amendements identiques n^{os} 330 rectifié de M. Marc-Philippe Daubresse et 669 rectifié *ter* de M. Philippe Dallier. – Retrait des deux amendements.

Adoption de l'article.

Article additionnel après l'article 46 *bis* (p. 11350)

Amendement n^o 460 rectifié *bis* de M. Henri Leroy. – Rejet.

Article 47 (p. 11351)

Amendement n^o 672 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 47 *bis* A (p. 11352)

Amendement n^o 1029 rectifié de M. Jean-Pierre Grand. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 47 *bis* B (p. 11352)

M. Fabien Gay

Amendement n^o 625 rectifié de M. Jean-Pierre Sueur. – Rejet.

Amendement n^o 945 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n^o 968 rectifié de Mme Annick Billon. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 47 *bis* C – Adoption. (p. 11354)

Article 47 *bis* (p. 11355)

Amendement n^o 425 de M. Martial Bourquin. – Adoption.
Adoption de l'article modifié.

Article 48 (p. 11356)

M. Pascal Savoldelli

M. Fabien Gay

Mme Éliane Assassi

Amendement n^o 221 de Mme Cécile Cukierman – Rejet.

Suspension et reprise de la séance (p. 11359)

PRÉSIDENCE DE M. DAVID ASSOULINE

6. Attribution à une commission des prérogatives d'une commission d'enquête (p. 11359)

M. Philippe Bas, président de la commission des lois

M. Bruno Retailleau

M. Patrick Kanner

Mme Éliane Assassi

M. François Patriat

M. Hervé Marseille

Mme Maryse Carrère

Mme Colette Mélot

M. le président

M. Philippe Bas, président de la commission des lois

7. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

– Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11362)

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques

Demande de réserve (p. 11362)

Demande de réserve de l'amendement n° 1069 rectifié – Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques ; M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. – La réserve est ordonnée.

Article 46 (*précédemment réservé*) (p. 11363)

Mme Michelle Gréaume

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois

M. Fabien Gay

M. Olivier Léonhardt

M. Philippe Dallier

M. Xavier Iacovelli

Mme Viviane Artigalas

M. Frédéric Marchand

Mme Marie-Noëlle Lienemann

M. Roger Karoutchi

Mme Valérie Létard

Mme Christine Lavarde

M. Sébastien Meurant

M. Jean-François Husson

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques

Amendements identiques n°s 208 de Mme Cécile Cukierman, 650 rectifié de Mme Fabienne Keller et 946 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet des amendements n°s 208 et 946 rectifié, l'amendement n° 650 rectifié n'étant pas soutenu.

Amendement n° 437 rectifié *bis* de M. Henri Leroy. – Rejet.

Amendement n° 805 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 30 rectifié de M. René Danesi. – Rejet.

Amendement n° 269 rectifié *ter* de Mme Anne Chain-Larché. – Rejet.

Amendements identiques n°s 410 rectifié *ter* de M. Jean-Pierre Decool et 849 rectifié *bis* de M. Frédéric Marchand. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 39 rectifié *bis* de M. Jérôme Bascher. – Rejet.

Amendement n° 749 rectifié de M. Jean-Marc Gabouty. – Non soutenu.

Amendement n° 40 rectifié *bis* de M. Jérôme Bascher. – Rejet.

Amendement n° 291 rectifié *ter* de Mme Christine Lavarde. – Retrait.

Amendements identiques n°s 292 rectifié *quinquies* de Mme Christine Lavarde et 524 rectifié *bis* de M. Max Brisson. – Retrait de l'amendement n° 292 rectifié *quinquies*; rejet de l'amendement n° 524 rectifié *bis*.

Amendement n° 680 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n° 247 de M. Alain Schmitz. – Rejet.

Amendement n° 584 de M. Xavier Iacovelli. – Rejet.

Amendement n° 440 rectifié de M. Henri Leroy. – Rejet.

Amendement n° 209 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 285 rectifié de M. Patrick Chaize. – Rejet.

Amendement n° 286 rectifié de M. Jean-Raymond Hugonet. – Rejet.

Amendement n° 210 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 35 rectifié *ter* de M. Alain Richard. – Retrait.

Amendement n° 519 rectifié de M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois ; sous-amendements n°s 1155 de Mme Valérie Létard et 1081 rectifié de M. Vincent Capo-Canellas. – Adoption des deux sous-amendements et de l'amendement modifié.

Suspension et reprise de la séance (p. 11386)

Amendement n° 447 rectifié *bis* de M. Henri Leroy. – Rejet.

Amendement n° 290 rectifié de M. Alain Richard. – Rejet.

Amendement n° 534 de M. Jean-François Rapin ; sous-amendements n°s 1078 rectifié *bis* de M. Max Brisson et 1082 de M. Vincent Capo-Canellas. – Rejet du sous-amendement n° 1082, le sous-amendement n° 1078 rectifié *bis* n'étant pas soutenu ; retrait de l'amendement.

Amendement n° 401 rectifié de M. Jean-Pierre Decool. – Retrait.

Amendement n° 29 de M. René Danesi. – Rejet.

Amendement n° 125 rectifié *bis* de M. Jean-Raymond Hugonet. – Rejet.

Amendement n° 18 rectifié *ter* de M. Vincent Delahaye. – Rejet.

Amendement n° 324 rectifié de Mme Michèle Vullien. – Rejet.

Amendement n° 42 rectifié de M. Jérôme Bascher. – Rejet.

Amendement n° 107 rectifié *bis* de Mme Christine Lavarde. – Retrait.

Amendement n° 106 rectifié *bis* de Mme Christine Lavarde. – Retrait.

Amendement n° 900 rectifié de M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – Rejet.

Amendement n° 211 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 1049 rectifié *bis* de M. Jean-Pierre Corbisez. – Rejet.

Amendement n° 583 de M. Xavier Iacovelli. – Rejet.

Amendement n° 461 rectifié *bis* de M. Bernard Jomier. – Rejet.

Amendement n° 28 rectifié *bis* de Mme Laure Darcos. – Rejet.

Amendement n° 36 rectifié *bis* de M. Olivier Léonhardt. – Rejet.

Amendements identiques n°s 246 de M. Alain Schmitz et 369 rectifié *ter* de M. Martin Lévrier. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 420 rectifié de Mme Colette Mélot. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 46 (*précédemment réservé*) (p. 11395)

Amendement n° 659 rectifié de M. Philippe Dallier. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 624 rectifié de M. Claude Bérit-Débat. – Retrait.

Amendement n° 297 rectifié *ter* de M. Laurent Lafon. – Retrait.

Amendement n° 665 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n° 441 rectifié *bis* de M. Henri Leroy. – Retrait.

Amendement n° 44 rectifié de M. Jérôme Bascher. – Rejet.

Amendement n° 213 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Article 46 *bis* A (*nouveau*) (*précédemment réservé*) (p. 11401)

Amendements identiques n°s 215 de Mme Cécile Cukierman, 585 de M. Xavier Iacovelli, 806 du Gouvernement et 942 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet des quatre amendements.

Amendement n° 339 rectifié *bis* de M. André Reichardt. – Retrait.

Adoption de l'article.

Articles additionnels après l'article 46 *bis* A (*précédemment réservé*) (p. 11404)

Amendement n° 842 rectifié de M. Philippe Pemezec. – Retrait.

Amendement n° 105 rectifié *bis* de Mme Christine Lavarde. – Rejet.

Article 46 *bis* B (*nouveau*) (*précédemment réservé*) (p. 11405)

Amendements identiques n°s 216 de Mme Cécile Cukierman, 586 de M. Xavier Iacovelli et 807 du Gouvernement. – Rejet des trois amendements.

Amendement n° 43 rectifié de M. Jérôme Bascher. – Retrait.

Amendement n° 1137 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 46 *bis* B (*précédemment réservé*) (p. 11407)

Amendement n° 72 rectifié de M. Henri Cabanel. – Retrait.

Article 46 *bis* C (*nouveau*) (*précédemment réservé*) (p. 11408)

Amendements identiques n°s 217 de Mme Cécile Cukierman, 587 de M. Xavier Iacovelli et 808 du Gouvernement. – Rejet des trois amendements.

Amendement n° 1139 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 843 rectifié de M. Philippe Pemezec. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Suspension et reprise de la séance (p. 11410)

PRÉSIDENCE DE MME CATHERINE TROENDLÉ

8. **Communication relative à une commission mixte paritaire** (p. 11410)
9. **Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.** – Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11410)

Article 9 *bis* A (*nouveau*) (*précédemment réservé*) (p. 11410)

Amendements identiques n°s 140 de Mme Cécile Cukierman, 546 de M. Xavier Iacovelli et 809 du Gouvernement. – Rejet des trois amendements.

Amendement n° 439 rectifié *ter* de M. Henri Leroy. – Rejet.

Amendement n° 214 rectifié de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 666 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – Rejet.

Amendement n° 212 rectifié de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 438 rectifié *ter* de M. Henri Leroy. – Rejet.

Amendement n° 902 rectifié *bis* de Mme Valérie Létard. – Retrait.

Amendement n° 547 rectifié de M. Xavier Iacovelli. – Rejet.

Amendement n° 1154 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 9 *bis* A (*précédemment réservé*) (p. 11416)

Amendement n° 142 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Article 48 (*suite*) (p. 11417)

Amendement n° 1052 rectifié de M. Jean-Pierre Corbisez. – Non soutenu.

Amendement n° 219 de Mme Cécile Cukierman. – Retrait.

Amendement n° 220 de Mme Cécile Cukierman. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 49 (p. 11419)

Mme Michelle Gréaume

Amendements identiques n° 222 de Mme Cécile Cukierman et 1054 rectifié de M. Jean-Pierre Corbisez. – Rejet de l'amendement n° 222, l'amendement n° 1054 rectifié n'étant pas soutenu.

Amendement n° 589 de Mme Annie Guillemot. – Rejet.

Amendement n° 948 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 863 de M. Julien Bargeton repris, après rectification, par la commission sous le n° 1156. – Adoption.

Amendement n° 590 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n° 591 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n° 969 rectifié de Mme Valérie Létard. – Adoption.

Amendement n° 223 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 50 (p. 11425)

Amendement n° 224 de Mme Cécile Cukierman. – Retrait.

Amendement n° 626 rectifié de M. Jean-Pierre Sueur. – Retrait.

Amendement n° 627 rectifié de M. Jean-Pierre Sueur. – Retrait.

Adoption de l'article.

Articles 50 *bis* et 50 *ter* (*nouveaux*) – Adoption. (p. 11427)

Articles additionnels après l'article 50 *ter* (p. 11427)

Amendement n° 592 rectifié *ter* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Adoption.

Amendement n° 225 rectifié de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Article 51 (p. 11428)

M. Pierre Laurent

Mme Viviane Artigalas

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires

Amendement n° 427 rectifié de M. Philippe Dominati. – Retrait.

Amendement n° 758 rectifié de M. Patrick Chaize. – Retrait.

Amendements identiques n° 787 du Gouvernement et 855 de M. Julien Bargeton. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 226 de M. Pierre Laurent. – Rejet.

Amendement n° 112 rectifié *bis* de Mme Patricia Morhet-Richaud. – Adoption.

Amendement n° 228 de M. Pierre Laurent. – Retrait.

Amendement n° 229 de M. Pierre Laurent. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 51 *bis* A (*nouveau*) (p. 11437)

Amendement n° 227 rectifié de M. Pierre Laurent. – Retrait.

Amendement n° 426 rectifié *ter* de M. Philippe Dominati. – Retrait.

Amendement n° 113 rectifié *bis* de Mme Patricia Morhet-Richaud. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 51 *bis* A (p. 11438)

Amendement n° 230 rectifié *bis* de M. Pierre Laurent. – Rejet.

Amendement n° 744 rectifié de M. Julien Bargeton. – Non soutenu.

Amendement n° 45 rectifié *bis* de M. Jérôme Bascher. – Rejet.

Amendement n° 727 rectifié *quinquies* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Article 51 *bis* – Adoption. (p. 11440)

Article 52 (p. 11440)

Amendement n° 231 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 58 de M. Jean-Marie Morisset. – Non soutenu.

Adoption de l'article.

Article additionnel après l'article 52 (p. 11441)

Amendement n° 951 rectifié de Mme Élisabeth Lamure. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 52 *bis* – Adoption. (p. 11442)

Article 52 *ter* (p. 11442)

Amendement n° 429 rectifié *bis* de Mme Nathalie Delattre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 53 – Adoption. (p. 11444)

Article additionnel après l'article 53 (p. 11445)

Amendement n° 82 rectifié *bis* de M. Antoine Lefèvre. – Rejet.

Article 53 *bis* – Adoption. (p. 11445)

Article 53 *ter* (p. 11445)

Amendement n° 593 de Mme Annie Guillemot. – Rejet.

Amendement n° 789 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 737 rectifié *ter* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n° 956 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Adoption de l'article.

Articles additionnels après l'article 53 *ter* (p. 11447)

Amendement n° 723 rectifié *quater* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait.

Amendement n° 1022 rectifié *bis* de M. Joël Labbé. – Retrait.

Article 53 *quater* A (*nouveau*) (p. 11448)

Amendement n° 203 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 202 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 53 *quater* B (*nouveau*) – Adoption. (p. 11450)

Article 53 *quater* C (*nouveau*) (p. 11450)

Amendements identiques n°s 233 de Mme Cécile Cukierman, 594 de Mme Annie Guillemot, 788 du Gouvernement, 856 de Mme Noëlle Rauscent. – Rejet des quatre amendements.

Adoption de l'article.

Renvoi de la suite de la discussion.

10. Ordre du jour (p. 11451)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER

Secrétaires :
Mme Jacky Deromedi,
Mme Mireille Jouve.

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à dix 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

DEMANDE PAR UNE COMMISSION DES PRÉROGATIVES D'UNE COMMISSION D'ENQUÊTE

M. le président. Par lettre en date de ce jour, et conformément à l'article 22 *ter* du règlement, M. Philippe Bas, président de la commission des lois, m'a indiqué que la commission des lois demandait au Sénat, en application de l'article 5 *ter* de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires, de lui conférer les prérogatives attribuées aux commissions d'enquête, pour une durée de six mois, afin de mener sa mission d'information sur les conditions dans lesquelles des personnes n'appartenant pas aux forces de sécurité intérieure ont pu ou peuvent être associées à l'exercice de leurs missions de maintien de l'ordre et de protection de hautes personnalités et le régime des sanctions applicables en cas de manquements.

Je propose que nous examinions cette demande en séance publique aujourd'hui, à quatorze heures trente.

Y a-t-il des observations? ...

Il en est ainsi décidé.

3

AFFAIRE BENALLA

M. le président. Mes chers collègues, les événements de ces derniers jours, ce qui est désormais appelé « l'affaire Benalla », et l'onde politique et médiatique qui en a résulté ont provoqué une désorganisation des travaux parlementaires.

Je ne vois pas comment les textes en lecture à l'Assemblée nationale pourront être examinés, dans ces conditions, avant la fin de la session extraordinaire.

Dans une démocratie, il est des moments où le Parlement a le devoir d'affirmer son rôle de contre-pouvoir institutionnel. C'est ce que nous ferons au Sénat, en transformant la commission des lois en commission d'enquête, au début de cet après-midi.

Dès demain, la commission des lois, qui est réunie actuellement, devrait, comme commission d'enquête, entamer les auditions qui lui permettront de faire toute la lumière sur les dysfonctionnements au sommet de l'État, qui semblent désormais avérés, et sur les interrogations légitimes qu'ils suscitent.

Une fois encore, le rôle du Parlement, particulièrement du Sénat, paraît indispensable, celui d'un contre-pouvoir exigeant, dans le respect de nos institutions mais aussi pleinement dans l'actualité.

Je réunirai cet après-midi les présidents de groupe pour organiser la semaine, d'ici à la conférence des présidents, programmée mercredi.

D'ores et déjà, le calendrier et le contenu même de la révision constitutionnelle me paraissent devoir être repensés. Ce sera l'un des objets de la conférence des présidents.

Plus que jamais, je le dis sereinement, nous mesurons à quel point les prérogatives du Parlement doivent être renforcées plutôt que diminuées, dans l'intérêt de notre démocratie. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, du groupe Union Centriste, du groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen, du groupe socialiste et républicain et du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.)*

La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la reprise de nos travaux, ce matin, s'effectue dans une ambiance politique pour le moins électrique. Les événements médiatico-politiques de ces derniers jours mettent en évidence des dysfonctionnements majeurs dans l'exercice du pouvoir; le Sénat ne saurait l'accepter.

Rien ne nous est épargné: confusion des pouvoirs, mensonges – pour le moins, manque de transparence –, sentiment d'impunité, commentaires assez surréalistes de certains membres du Gouvernement à la presse... Ainsi, nous apprenions ce matin que M. Benalla était bagagiste! C'est indigne de la République et irrespectueux pour les parlementaires, et pour l'ensemble des Français.

Dans cette confusion, plus que jamais le Sénat jouera le rôle qui est le sien, celui de contre-pouvoir, de garant de la continuité de l'État et de législateur.

Oui, le Sénat est un contre-pouvoir, puisque, à votre demande, monsieur le président, la commission des lois, par la voix de son président, M. Philippe Bas, a demandé à se voir attribuer les prérogatives d'une commission d'enquête. Cette demande sera examinée en début d'après-midi. La commission se réunira vraisemblablement dès les prochains jours pour faire la lumière sur cette affaire, parallèlement à l'Assemblée nationale et à la justice.

Oui, le Sénat est garant de la continuité de l'État, car, malgré la suspension, houleuse, des travaux à l'Assemblée nationale, il a continué et continuera – c'est du moins ce que je souhaite, monsieur le ministre – ses travaux sur les textes de loi en cours, notamment le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, le projet de loi ÉLAN.

Néanmoins, dans ce désordre, je m'interroge sur la suite de l'ordre du jour de cette session extraordinaire. La conférence des présidents devrait nous éclairer à ce sujet.

Je me permets de vous indiquer, monsieur le ministre, que, au regard de l'avancée de l'examen de ce texte majeur qu'est le projet de loi ÉLAN, et compte tenu de l'ambiance politique, il me semble désormais tout à fait impossible d'envisager la réunion d'une commission mixte paritaire dans des conditions sereines et constructives avant la fin de la session, car cela contreviendrait à l'attention que tous mes collègues, de tous les groupes politiques, portent à la qualité de ce texte.

En tout état de cause, pour ma part, je m'y opposerai. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et du groupe Union Centriste.*)

Rappels au règlement

M. le président. La parole est à Mme Éliane Assassi, pour un rappel au règlement.

Mme Éliane Assassi, *présidente du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.* Monsieur le président, je veux d'abord souligner que je souscris pleinement aux propos que vient de tenir Mme la présidente de la commission des affaires économiques.

Comme vous l'avez dit, une crise politique a éclaté la semaine dernière. Il est vrai que cette crise a pris une tournure particulière, et une certaine gravité, durant le week-end, avec de nouvelles révélations : outre celles de ce matin, nous avons appris que M. Benalla était détenteur d'un badge qui lui permettait de pénétrer jusque dans l'hémicycle de l'Assemblée nationale. On peut s'interroger sur les raisons qui motivaient la possession de ce badge.

Devant la pression, notamment celle de l'opposition à l'Assemblée nationale, le Gouvernement a entendu l'impossibilité de poursuivre le débat sur le projet de loi constitutionnelle, parce que cette affaire fait, justement, vaciller nos institutions.

Que les commissions des lois des deux assemblées se soient dotées des prérogatives des commissions d'enquête et se mettent au travail est une bonne chose.

Pour autant, monsieur le président, nous avons besoin d'un certain nombre de précisions. Nous en aurons sans doute cet après-midi, mais je tiens à citer dès cet instant quelques-unes des questions qui se posent.

Outre le ministre de l'intérieur, qui la commission des lois du Sénat, dotée des prérogatives d'une commission d'enquête, entendra-t-elle ? Tous nos collègues pourront-ils intervenir et poser des questions, qu'ils soient membres ou non de cette commission ?

À l'Assemblée nationale, les présidents de groupe ont été sollicités pour lister les personnes, organisations ou associations dont ils souhaitent qu'elles soient entendues par la commission d'enquête. En sera-t-il de même au Sénat ?

J'espère que, demain, M. le Premier ministre sera parmi nous pour la séance de questions d'actualité au Gouvernement. Cependant, on sait que le temps de l'opposition sénatoriale y est limité, ce qui pose tout de même la question de l'expression du pluralisme.

Je regrette que l'article 50-1 de la Constitution, qui précise un certain nombre de prérogatives, ne soit pas activé dès maintenant.

Monsieur le président, j'ose espérer que nous aurons des réponses aux questions que je pose ce matin, car, il ne faut pas se le cacher, l'heure est grave pour notre démocratie.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour un rappel au règlement.

M. Philippe Dallier, *pour le groupe Les Républicains.* Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, il est heureux que les plus hautes autorités de l'État et le Gouvernement se soient enfin rendu compte, durant le week-end, que ce que l'on appelle désormais « l'affaire Benalla » ne pouvait pas être traité d'un revers de main. En effet, nous avons cru comprendre, ce matin, que certains avaient enfin mesuré la gravité de la situation.

Il est également heureux que l'on ait compris que les travaux du Parlement ne pouvaient pas se poursuivre comme si de rien n'était et que, aussi bien à l'Assemblée nationale qu'au Sénat, des commissions d'enquête devaient enfin pouvoir venir éclairer non pas bien sûr l'affaire judiciaire, mais ce qui relève ici de l'organisation des services, notamment à l'Élysée, afin que l'on sache qui a chargé qui de faire quoi, car c'est une question qui se pose.

Je crois, monsieur le ministre, que cette affaire va aussi amener à porter un autre regard sur la réforme constitutionnelle qui nous est proposée. Si, pour réduire le nombre de parlementaires, on nous oppose toujours le même argument, chacun va désormais pouvoir regarder les choses sous l'angle le plus important, celui des droits et des pouvoirs du Parlement. À notre sens, il n'est pas question de les réduire, d'autant plus après les événements des jours derniers.

Nous verrons bien, mes chers collègues, ce que le Gouvernement entend faire. Quoi qu'il en soit, ce point de la réforme est en passe de devenir central !

Pour ce qui est de la suite de nos travaux, je constate avec satisfaction que le Sénat a pu travailler sur le projet de loi ÉLAN la semaine dernière - jusqu'à vendredi tard dans la nuit - et que les débats ont été de grande qualité. Je souhaite que nous puissions poursuivre l'examen de ce texte, mais nous aimerions avoir un peu plus de précisions, madame la présidente de la commission, sur l'organisation de nos travaux : achèvera-t-on la discussion dans la nuit de mardi à mercredi ou siégera-t-on mercredi, voire vendredi ? Pourrions-nous être éclairés sur le sujet ?

M. le président. La parole est à M. Hervé Marseille, pour un rappel au règlement.

M. Hervé Marseille, *président du groupe Union Centriste*. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le Sénat ne pouvait évidemment pas rester à l'écart dans la situation que nous connaissons. Je me réjouis de la réactivité du Sénat, singulièrement de celle de sa commission des lois, elle qui vient, à l'unanimité, de proposer de se constituer en commission d'enquête, comme le permet l'ordonnance de 1958.

Nous réagissons à ces événements de façon à la fois consensuelle et sereine. C'est ce qui fait notre différence - je veux abonder dans le sens de mon collègue Philippe Dallier. J'en veux pour preuve un article paru dans *Le Point* ces dernières heures, qui appelle le Sénat, une fois n'est pas coutume, « le contre-pouvoir tranquille ». Nous ne sommes pas habitués à des articles laudateurs de la presse, tant s'en faut !

M. Philippe Dallier. Tout arrive !

M. Hervé Marseille. Au moins, le bicaméralisme sort vainqueur de cette triste affaire. Je crois qu'il nous appartient d'agir, conformément à notre mission de contrôle. C'est ce que nous faisons, de manière transparente et consensuelle. La commission des lois vient d'établir un programme d'auditions et de travail. Nous lui faisons confiance.

Pour autant, nous sommes aussi des législateurs et nous devons, en cette qualité, continuer à travailler. C'est aussi ce que nous faisons.

Comme Philippe Dallier vient de l'indiquer, nous avons plus que jamais aujourd'hui besoin d'une Haute Assemblée qui veille au respect des institutions et des libertés publiques, qui soit rigoureuse dans son travail, qui contrôle l'exécutif, mais qui puisse aussi travailler.

Autant de débats que nous aurons, monsieur le président, à l'occasion de la discussion du projet de loi de réforme constitutionnelle ! (*Applaudissements sur les travées du groupe Union Centriste et du groupe Les Républicains, et sur des travées du groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen.*)

M. le président. La parole est à M. Richard Yung, pour un rappel au règlement.

M. Richard Yung, *pour le groupe La République En Marche*. Monsieur le président, il me semble qu'il y a unanimité, dans notre assemblée, pour considérer que les actes qui ont été révélés tout au long du week-end sont absolument condamnables et seront condamnés.

Les personnes mises en cause ont été déférées devant la justice et sont désormais mises en examen. J'ai confiance en la justice de mon pays, et je pense que les juges feront la lumière sur les différents faits dont nous avons eu connaissance.

J'apprends que la commission des lois se transformera en commission d'enquête, comme l'a fait son homologue de l'Assemblée nationale. Je m'en réjouis, car cela permettra aux sénatrices et aux sénateurs de faire toute la lumière sur un certain nombre d'aspects, plus politiques mais pas judiciaires, de cette affaire.

En revanche, je ne me prononcerai pas sur la possibilité que cette affaire remette en cause la réforme institutionnelle ou le fonctionnement de nos institutions. C'est un débat de nature politique que nous aurons ultérieurement. (*Exclamations sur de nombreuses travées.*)

Mme Éliane Assassi. Non !

M. Philippe Dallier. En tout cas, ce débat est utilement éclairé !

M. Richard Yung. Je pense, moi aussi, que le Sénat doit continuer son travail. En ce moment, nous examinons le projet de loi ÉLAN, texte compliqué qui revêt de nombreux aspects. Nous devons achever la discussion de ce texte important, ainsi que des différents textes de loi inscrits à l'ordre du jour de la fin de cette session extraordinaire.

L'affaire Benalla ne doit pas être l'occasion de gripper la machine parlementaire. Nous devons, au contraire, montrer que le Sénat continue son travail, malgré ces difficultés !

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour un rappel au règlement.

M. Xavier Iacovelli, *pour le groupe socialiste et républicain*. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, il n'a jamais été question pour nous de remettre en cause l'examen du projet de loi ÉLAN. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous sommes tous présents aujourd'hui - je pense, d'ailleurs, que nous serons encore un peu plus nombreux cet après-midi, pour la discussion de l'article 46 de ce texte.

Le 1^{er} mai dernier, un chargé de mission à l'Élysée aux privilèges rarissimes et un agent d'En Marche ont tabassé des étudiants dans Paris. Ces actes inadmissibles, faits d'une milice naissante (*Exclamations sur des travées du groupe La République En Marche.*), posent de nombreuses questions.

Pourquoi le Président de la République, le ministre de l'intérieur ainsi que la Préfecture, qui étaient avertis, n'ont-ils pas déclenché la mise en œuvre de l'article 40 du code procédure pénale ?

Pourquoi M. Benalla est-il lieutenant-colonel à seulement vingt-six ans, alors que ce grade, qui, je le rappelle, permet de commander 3 000 hommes, est normalement attribué aux officiers de Saint-Cyr et de Polytechnique vers l'âge de quarante ans ? Quand on sait qu'Arnaud Beltrame n'était que colonel et que Napoléon était seulement capitaine, soit deux grades en dessous de M. Benalla, cela laisse songeur...

Pourquoi le Président de la République a-t-il mis cinq jours à sortir de son silence ?

Pourquoi est-ce le Premier ministre qui a commémoré la rafle du Vél' d'Hiv, alors que c'est normalement la prérogative du chef de l'État ?

Pourquoi le secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement a-t-il indiqué, ce matin, qu'une procédure de licenciement avait été mise en œuvre dès que les faits ont été connus, il y a cinq jours ? Cette affirmation est totalement fautive, puisque les faits ont été connus par la hiérarchie de l'Élysée et par le ministère de l'intérieur dès le 2 mai dernier !

Monsieur le président, à l'heure où le Gouvernement, sous l'impulsion du Premier ministre, tente d'affaiblir le Parlement, la presse et les corps intermédiaires, les Français se rendent compte, avec cette affaire, de l'importance de notre assemblée, de l'importance du bicaméralisme et du pouvoir de contrôle du Parlement, qui est nécessaire dans notre démocratie.

M. le président. La parole est à M. Didier Guillaume, pour un rappel au règlement.

M. Didier Guillaume, *pour le groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen*. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, jeudi dernier, notre collègue Éliane Assassi, présidente du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, a posé au Premier ministre la question qu'il fallait poser, celle de la transpa-

rence. C'est grâce à cette question que nous avons pu obtenir un certain nombre d'informations. Je veux saluer le travail et la réactivité du groupe CRCE.

Nous sommes face à un scandale absolu et à une catastrophe politique.

Un scandale absolu, celui d'un homme qui a perdu pied après avoir pris des responsabilités inacceptables et inadmissibles. La commission d'enquête fera ce qu'elle a à faire, le Gouvernement fera ce qu'il a à faire, et la justice fera ce qu'elle a à faire. Quoi qu'il en soit, cet homme doit être licencié – j'ai compris qu'il le serait – et condamné : il faut que la justice passe.

Une catastrophe politique, aussi. Songeons à l'image que l'affaire donne de la vie politique à tous nos concitoyens qui voient les choses de plus loin, depuis leur province, ou leur campagne.

Monsieur le président, en l'absence de Jean-Claude Requier, président de notre groupe, je me permets modestement, au nom du groupe du RDSE, de m'associer à vos déclarations et à celles des présidents des autres groupes et de leurs représentants.

Le Sénat ne doit pas singer l'Assemblée nationale, mais il est indispensable que, par la transformation de sa commission des lois en commission d'enquête, il démontre de nouveau, s'il en était besoin, que le bicamérisme, dans notre pays, est non seulement une nécessité, mais une condition de la survie de notre démocratie.

Pour le reste, il est trop tôt pour poser des questions. Gérard Collomb, ministre de l'intérieur, est en train de répondre à l'Assemblée nationale. Les commissions d'enquête feront leur travail, et j'espère que la justice fera le sien.

Monsieur le président, je voulais réaffirmer ici, au nom de notre groupe, que nous nous associons à votre initiative et que la Haute Assemblée, dans sa sagesse, doit être unanime à exiger que toute la lumière soit faite sur cette affaire et que la justice passe. (*Applaudissements sur les travées du groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen et sur des travées du groupe Union Centriste et du groupe Les Républicains.*)

M. le président. Acte vous est donné de vos rappels au règlement, mes chers collègues.

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, si je siégeais encore parmi vous, j'aurais bien évidemment demandé la parole, pour dire très simplement que le Sénat doit exercer son travail de contrôle – c'est ce qu'il fait – et montrer sa capacité, dont je n'ai jamais douté, à être, au cœur de la République, un élément essentiel de la démocratie et de la représentativité de nos territoires et de ses habitants. Je n'ai donc pas de commentaire particulier à faire sur les rappels au règlement auxquels il vient d'être procédé. J'aurais dit exactement la même chose.

Ce qu'il se passe aujourd'hui illustre ce que j'ai souvent dit sur le fonctionnement de la V^e République, dont les défenseurs ont longtemps fait le procès des précédentes, sans parvenir pour autant à rétablir l'équilibre institutionnel. Si la V^e République présente de grands avantages, elle a quelques difficultés à ménager les conditions d'un véritable équilibre des pouvoirs. Je l'ai souvent dit, et ce n'est pas aujourd'hui que je changerai d'opinion sur ce sujet.

Cela étant, je voudrais saluer le travail du Sénat, qui a montré à la fois sa capacité à réagir sur ce dossier, à exercer ses pouvoirs de contrôle, mais aussi à continuer à travailler de manière constructive. Notre travail de ces derniers jours sur le projet de loi ÉLAN en est la démonstration. Pour ma part, je suis à l'écoute des propositions que font remonter les sénatrices et les sénateurs, car telle est, selon moi, la bonne façon de travailler.

Monsieur le président, le bicamérisme est indispensable à la République. Que les parlementaires soient suffisamment nombreux pour pouvoir être présents sur le terrain est également important. Je n'ai jamais changé de discours à ce sujet, et je n'en changerai jamais. (*Vifs applaudissements.*)

4

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Mes chers collègues, par lettre en date de ce jour, et conformément à l'article 22 *ter* du règlement, M. Philippe Bas, président de la commission des lois, m'a indiqué que la commission des lois, après en avoir délibéré au cours de sa réunion de ce jour, demande au Sénat, en application de l'article 5 *ter* de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires, de lui conférer, pour une durée de six mois, les prérogatives attribuées aux commissions d'enquête, pour mener une mission d'information sur les conditions dans lesquelles des personnes n'appartenant pas aux forces de sécurité intérieure ont pu ou peuvent être associées à l'exercice de leurs missions de maintien de l'ordre et de protection de hautes personnalités et le régime de sanctions applicables en cas de manquements.

Les présidents de groupe recevront copie de cette lettre.

L'ordre du jour de ce lundi 23 juillet 2018 serait donc ainsi modifié :

- à quatorze heures trente, examen de la demande de la commission des lois ;

- suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Y a-t-il des observations ? ...

Il en est ainsi décidé.

5

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (projet n° 567, texte de la commission n° 631, rapport n° 630, tomes I et II, avis n° 604, 606 et 608).

Je tiens à saluer la solidité de Mme le rapporteur, de Mme la présidente de la commission et de M. le ministre! (*Sourires.*)

Dans la discussion du texte de la commission, nous en sommes parvenus, au sein du titre III, à l'article 39.

TITRE III (*SUITE*)

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Chapitre II

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Article 39

① I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale est ainsi modifiée :

② 1° L'article L. 831-2 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

③ « L'allocation de logement n'est pas due si le local est loué ou sous-loué en partie à des tiers, sauf s'il s'agit d'une personne hébergée en application de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles ou d'une personne âgée de moins de trente ans.

④ « Dans les cas prévus au troisième alinéa du présent article, la personne sous-locataire est assimilée à un locataire pour le bénéfice de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du présent code, au titre de la partie du logement qu'elle occupe.

⑤ « Toutefois, les conditions fixées au VIII de l'article L. 542-2 s'appliquent également pour le locataire, le sous-locataire et le propriétaire. » ;

⑥ 2° Le dernier alinéa de l'article L. 831-4 est supprimé.

⑦ II. – (*Non modifié*) À l'article L. 351-15 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles, » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles et les personnes âgées de moins de trente ans sous-locataires ».

⑧ III (*nouveau*). – L'article L. 351-15 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

⑨ « Toutefois, les conditions fixées au troisième alinéa de l'article L. 351-2-1 s'appliquent également pour le locataire, le sous-locataire et le propriétaire. »

M. le président. L'amendement n° 1062 rectifié *bis*, présenté par MM. Corbisez, Dantec, Gabouty, Guérini, Labbé et Léonhardt, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 3

Après le mot :

familles

insérer les mots :

, d'une personne en situation de handicap ou en perte d'autonomie

II. – Alinéa 7

Après la seconde occurrence du mot :

familles

insérer les mots :

, les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Le présent amendement vise à étendre le bénéfice de l'aide au logement aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie sous-louant un logement, afin de renforcer la mixité intergénérationnelle et de lutter contre l'exclusion des personnes handicapées.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Je sollicite le retrait de l'amendement, faute de quoi j'émettrai un avis défavorable.

En effet, l'amendement est satisfait par le code de la construction et de l'habitation et par le code de la sécurité sociale.

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

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Je sollicite le retrait de l'amendement, qui me paraît satisfait.

En effet, cet amendement vise à permettre l'éligibilité à l'aide personnalisée au logement en cas de sous-location pour les personnes en situation de handicap. Or ces personnes font déjà partie des exceptions prévues par la loi et bénéficient d'ores et déjà, en tant que sous-locataires, des aides au logement.

M. le président. Monsieur Labbé, l'amendement n° 1062 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 1062 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'article 39.

(*L'article 39 est adopté.*)

Articles additionnels après l'article 39

M. le président. L'amendement n° 750 rectifié *bis*, présenté par Mme Canayer, MM. Babary et Daubresse, Mmes L. Darcos, Deroche, Deromedi, Deseyne et Di Folco, MM. Cuypers et B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et F. Gerbaud, MM. Gilles, Kern et D. Laurent, Mme Lavarde, M. Lefèvre, Mme Lherbier, MM. Longuet, Mandelli et Milon, Mme Morhet-Richaud, MM. Mouiller, Mayet et Pillet, Mme Puissat et MM. Raison, Perrin, Revet, Schmitz, Savin, Pellevat, Brisson, Sido et Gremillet, est ainsi libellé :

Après l'article 39

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'action sociale et des familles, est complété par un chapitre VIII ainsi rédigé :

« Chapitre VIII

« Cohabitation intergénérationnelle solidaire

« *Art. L. 118-1.* – La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans. »

II. – Après le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre I bis ainsi rédigé :

« Chapitre I bis

« Cohabitation intergénérationnelle solidaire

« Section 1

« Des règles particulières aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire

« *Art. L. 631-17-1.* – Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, prévu au chapitre VIII du titre I du livre premier du code de l'action sociale et des familles, est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. Il est régi par le sous-titre I^{er} du titre III du livre III du code civil.

« Par dérogation à l'article L. 442-8 et à l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, lorsque la personne de soixante ans et plus est locataire de son logement, elle informe préalablement le bailleur de son logement de son intention de sous-louer à une personne de moins de trente ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties.

« Lorsque l'un des cocontractants décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois.

« La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ne s'applique pas aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« *Art. L. 631-17-2.* – Le contrat peut prévoir, en complément de la contrepartie financière, la réalisation sans but lucratif pour aucune des parties de menus services par la personne de moins de trente ans.

« Le contrat organise une collaboration exclusive de tout lien de subordination entre les cocontractants. Il ne relève pas du code du travail.

« *Art. L. 631-17-3.* – Les locataires des logements appartenant à des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 ou faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, peuvent sous-louer une partie de leur logement dans les condi-

tions du présent chapitre. Pour ces logements, la contrepartie financière est calculée dans les conditions prévues par le dernier alinéa du II de l'article L. 442-8-1. »

III. – Le troisième alinéa du II de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

La parole est à Mme Agnès Canayer.

Mme Agnès Canayer. Cet amendement tend à donner un statut à une pratique qui est née dans les années quatre-vingt-dix en Espagne et au Canada et qui se développe aujourd'hui fortement en France : la cohabitation intergénérationnelle.

Celle-ci correspond à des accords formalisés par lesquels des jeunes âgés de moins de trente ans, qui peuvent être apprentis ou encore étudiants, sont logés chez des personnes plus âgées, généralement de soixante ans et plus, en contrepartie d'un accompagnement bienveillant du vieillissement et d'un logement à un coût modéré.

La cohabitation intergénérationnelle est aujourd'hui fondée sur des accords gagnant-gagnant, parce qu'elle permet, d'une part, de donner un logement à des jeunes disposant généralement de ressources faibles et, d'autre part, d'accompagner et de prévenir le vieillissement et de maintenir l'autonomie des personnes âgées.

C'est la raison pour laquelle il convient, à mon avis, de donner une base juridique au contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, pour que celui-ci encadre clairement les relations entre les deux parties, notamment concernant la contrepartie financière exigible et l'échange des bons procédés entre la personne âgée et le jeune.

Il s'agit surtout de garantir le développement de cette pratique, dans le respect tant des personnes âgées que des jeunes.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Les dispositions de cet amendement confèrent un cadre sécurisé et souple à la cohabitation intergénérationnelle en précisant ses conditions contractuelles et en renvoyant le soin d'en décrire l'ensemble des modalités pratiques à une charte établie par arrêté ministériel. C'est un véritable progrès pour le développement de ce type de cohabitation.

La commission est favorable à cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je remercie Mme Canayer d'avoir préparé et soutenu cet amendement extrêmement utile qui s'inscrit dans l'évolution sociétale.

Le dispositif proposé vise à écarter la qualification de bail d'habitation, laquelle apparaissait trop rigide, et à prévoir la réalisation de menus services au bénéfice de la personne âgée, sans qu'il s'agisse pour autant d'une relation de travail. Il s'agit d'un progrès extrêmement utile.

Encore une fois, je remercie le Sénat de cette approche constructive. Le Gouvernement est très favorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 750 rectifié bis.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 39. (*Mme la présidente de la commission des affaires économiques applaudit.*)

L'amendement n° 70 rectifié *quater*, présenté par Mme Canayer, M. Bazin, Mme A.M. Bertrand, MM. Brisson, Buffet, Cambon, Chevrollier et Cuypers, Mmes Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Deseyne, Di Folco et L. Darcos, M. B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et F. Gerbaud, M. Gilles, Mme Gruny, MM. Kern et Kennel, Mme Lamure, M. D. Laurent, Mme Lavarde, M. Lefèvre, Mme Lherbier, M. Longuet, Mme Lopez, MM. Mayet et Milon, Mme Morhet-Richaud, MM. Mouiller, Panunzi, Pellevat, Perrin, Pillet, Poniatowski et Priou, Mme Puissat, MM. Raison, Revet, Savin et Schmitz, Mme Troendlé, MM. Vaspert, Vogel, Husson, Babary, Daubresse et Sido, Mme Sollogoub, M. Mandelli, Mme Bonfanti-Dossat et M. Gremillet, est ainsi libellé :

Après l'article 39

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après l'article 81 *ter*, il est inséré un article 81... ainsi rédigé :

« Art. 81 ... – La redevance tirée d'une convention d'occupation précaire élaborée dans les conditions prévues au titre V bis du livre III du code de la construction et de l'habitation est exonérée de l'impôt sur le revenu. » ;

2° Aux a, b et e du 1 de l'article 195, après les mots : « Vivent seuls », sont insérés les mots : « ou avec une personne hébergée dans les conditions prévues au titre V bis du livre III du code de la construction et de l'habitation » ;

3° Après l'article 1411 *bis*, il est inséré un article 1411 ... ainsi rédigé :

« Art. 1411 ... – Lorsqu'un propriétaire ou un locataire héberge une personne dans les conditions prévues au titre V bis du livre III du code de la construction et de l'habitation, cette situation est sans incidence sur le calcul de la taxe d'habitation auquel il est assujéti. »

II. – L'article L. 242-1 du code de la sécurité sociale est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Est exclue de l'assiette des cotisations mentionnées au premier alinéa la redevance tirée d'une convention d'occupation précaire élaborée dans les conditions prévues au titre V bis du livre III du code de la construction et de l'habitation. »

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

IV. – La perte de recettes résultant pour les organismes de sécurité sociale du II est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à Mme Agnès Canayer.

Mme Agnès Canayer. Cet amendement, complémentaire du précédent, va un peu plus loin en ce qu'il vise à clarifier le régime fiscal de la cohabitation intergénérationnelle, encore peu défini aujourd'hui.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La création d'un tel régime fiscal et financier n'entre pas dans le champ de ce texte...

M. Philippe Dallier. Il faut une loi de finances !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je vous demanderai donc, madame Canayer, de bien vouloir retirer cet amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement partage l'avis de la commission, pour les mêmes raisons.

M. le président. Madame Canayer, l'amendement n° 70 rectifié *quater* est-il maintenu ?

Mme Agnès Canayer. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 70 rectifié *quater* est retiré.

Article 40

① I. – L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

② 1° Le premier alinéa du V est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation. » ;

③ 2° Les deuxième et dernier alinéas du même V sont supprimés ;

④ 3° Le VI devient le IX ;

⑤ 4° Le VI est ainsi rétabli :

⑥ « VI. – Par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes :

⑦ « 1° Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement ;

- 8 « 2° Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque dans ce délai la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet ;
- 9 « 3° Par dérogation au 2°, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du même code, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation ;
- 10 « 4° Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 3° du présent article, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet. » ;
- 11 5° Après le même VI, sont insérés des VII et VIII ainsi rédigés :
- 12 « VII. – Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
- 13 « Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.
- 14 « VIII. – Lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.
- 15 « Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsqu'en application de l'article L. 741-4 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement des particuliers imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.
- 16 « Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
- 17 « Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent VIII, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. »
- 18 II. – Le titre I^{er} du livre VII du code de la consommation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :
- 19 « *CHAPITRE IV*
- 20 « *Articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail*
- 21 « *Art. L. 714-1. – I. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, la commission impose de nouveaux délais et modalités de paiement de cette dette, dont le bailleur est avisé, ces délais et modalités de paiement se substituent à ceux précédemment accordés en application du même article 24. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une mesure prévue au 4° de*

l'article L. 733-1 du présent code, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque, dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

- 22 « Toutefois, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission, ces délais ne se substituent pas à ceux précédemment accordés. Les délais et modalités de paiement accordés postérieurement par le juge statuant sur cette contestation, de même que ceux accordés par le juge statuant en application de l'article L. 742-24, se substituent, le cas échéant, à ceux précédemment accordés. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque, dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.
- 23 « Pendant le cours des délais mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent I, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et modalités de paiement ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans les délais et selon les modalités fixés, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.
- 24 « II. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, un rétablissement

personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, les effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location sont suspendus pendant un délai de deux ans à compter de la date de la décision imposant les mesures d'effacement de la dette locative ou du jugement de clôture.

- 25 « Par dérogation au premier alinéa du présent II, lorsqu'en application de l'article L. 741-4, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission imposant un rétablissement sans liquidation judiciaire, la décision de la commission n'a pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location.
- 26 « La suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
- 27 « Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent II, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.
- 28 « III. – Lorsqu'elle intervient postérieurement à la mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission ou par le juge statuant en application de l'article L. 713-1, la déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement prévue à l'article L. 761-1 emporte rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative accordés, le cas échéant, antérieurement par la décision judiciaire en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.
- 29 « IV. – Le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission ou du juge mentionnées au présent article, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.
- 30 « En l'absence de contestation formée par le bailleur, les décisions de la commission et leurs effets s'imposent à lui, sauf s'il n'a pas été informé dans les conditions prévues au premier alinéa du présent IV. »
- 31 III. – (*Non modifié*) L'article L. 722-5 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 32 « L'interdiction visée au même premier alinéa ne s'applique pas aux créances locatives lorsqu'une décision judiciaire a accordé des délais de paiement au débiteur en application des V et VI de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »
- 33 IV. – (*Non modifié*) L'article L. 722-16 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 34 « Lorsque ces mesures prévoient une procédure de rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire, la dette locative mentionnée au protocole de cohésion sociale est effacée, sans préjudice de l'engagement de l'occupant relatif au paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges. Par dérogation

aux dispositions prévues au cinquième alinéa des articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée du protocole est portée à trois ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement. Sous réserve du paiement par le locataire de l'indemnité d'occupation et des charges aux termes convenus dans le protocole, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail au terme du protocole dans le délai prévu par celui-ci et ne pouvant excéder trois mois. Dans le cas contraire, le dernier alinéa des mêmes articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 s'applique. »

35 V. – (*Non modifié*) Le présent article entre en vigueur le 1^{er} mars 2019.

M. le président. L'amendement n° 640 rectifié, présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 6, 21 et 24

Après le mot :

charges

insérer les mots :

ou a repris le paiement des charges et du loyer résiduels lorsque l'allocation logement a été suspendue du fait de la dette locative, ou a démontré son incapacité financière à reprendre le paiement de l'intégralité ou d'une partie du loyer et des charges

II. – Alinéa 17

Après le mot :

location

insérer les mots :

ou s'il s'est acquitté du paiement des charges et du loyer résiduels lorsque l'allocation logement a été suspendue du fait de la dette locative

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. L'article 40 améliore le dispositif de prévention des expulsions locatives puisqu'il permet de suspendre la procédure d'expulsion, d'obtenir des délais et de rétablir le bail à la condition expresse de la reprise totale du paiement du loyer et des charges dès le jour de l'audience devant le juge de l'expulsion.

Toutefois, l'article 40 ne prend pas en compte le cas des ménages les plus pauvres en situation de surendettement, notamment à la suite d'une dette de loyer. Ils seront en effet dans l'incapacité de reprendre le paiement intégral du loyer et des charges, soit parce que le versement de l'allocation logement aura été suspendu du fait de la dette locative, soit parce que les ressources du locataire sont insuffisantes pour reprendre le paiement intégral ou partiel du loyer et des charges.

Ce dispositif aboutit donc à l'effet inverse de celui recherché par le législateur puisque, paradoxalement, les ménages les moins riches ne pourront en bénéficier. Notre amendement vise donc à répondre à cette difficulté.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Les dispositions de l'article 40 auxquelles vous avez fait référence ont vocation à s'appliquer à des cas particuliers de locataires pouvant faire face à leur loyer.

Il s'agit de bien prévenir les expulsions locatives. L'idée n'est pas de maintenir des locataires qui ne peuvent, de fait, faire face au paiement du loyer.

La commission a donc émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Nous souhaitons améliorer les choses à travers la mise en place d'une politique de prévention des expulsions.

Plusieurs articles de ce texte vont dans ce sens. Ainsi, l'article 40 doit permettre d'éviter l'expulsion de locataires en position de se maintenir dans leur logement qui ont repris le paiement de leur loyer, même s'ils ont un arriéré.

La rédaction de votre amendement permettrait le maintien dans leur logement de locataires qui ne sont pas en mesure de remplir leur principale obligation locative, à savoir le paiement du loyer.

De fait, il s'agit d'une proposition anticonstitutionnelle, contraire au droit des contrats régis par le code civil : seule la reprise intégrale du paiement des loyers et des charges rend constitutionnel le principe introduit par la loi du 6 juillet 1989 sur lequel s'appuie l'article 40 du projet de loi.

J'é mets donc un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Dans le même esprit de prévention des impayés de loyer, j'ai hésité à déposer un amendement visant à demander aux bailleurs sociaux de prévenir en temps et en heure les collectivités, afin que celles-ci ne découvrent pas ces situations lorsqu'il est déjà trop tard.

Les bailleurs sociaux ont déjà l'obligation de tenir un état des impayés – tous les deux ou trois mois, me semble-t-il... Or, bien souvent, ils ne prennent pas la peine d'informer la collectivité où réside le locataire concerné – certains le font, d'autres non.

J'ai renoncé à déposer cet amendement, car il ne me semble pas relever du domaine de la loi. En revanche, monsieur le ministre, il me paraîtrait souhaitable qu'une instruction ou qu'une préconisation soit prise en ce sens.

Nous nous retrouvons face à des situations qui s'enkystent, à des personnes qui sombrent progressivement dans le surendettement, alors qu'il en irait autrement si nous avions pu agir plus en amont.

Pardonnez cette expression triviale, monsieur le ministre, mais je crois que nous ferions œuvre utile à la fois pour nos concitoyens et pour les collectivités et les bailleurs en « huilant » quelque peu le système.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je me réjouis d'apprendre que les dispositions que nous allons adopter vont permettre de revenir sur certaines situations de blocage que tous ceux qui ont exercé des responsabilités de maire ou d'adjoint au logement connaissent bien. Les dossiers se retrouvent souvent coincés

entre, d'un côté, la commission de surendettement et, de l'autre, la décision du juge. Ce texte comporte des avancées très positives.

Pour autant, mes chers collègues, il faut savoir fixer une limite. Certains locataires ne sont pas de bonne foi ou ne font pas les efforts nécessaires. Dans ces cas-là, il ne faut pas pénaliser les propriétaires en retardant sans cesse les procédures d'expulsion.

Le texte est parvenu à une solution équilibrée qui va contribuer à fluidifier les choses tout en posant certaines limites. L'expulsion est toujours dramatique, mais quand le locataire ne fait aucun effort ou qu'il est de mauvaise foi, on ne peut plus l'éviter...

M. le président. La parole est à M. Richard Yung, pour explication de vote.

M. Richard Yung. Plusieurs d'entre nous sont partagés.

Envisager une expulsion est toujours quelque chose de douloureux.

M. Philippe Dallier. Tout à fait !

M. Richard Yung. Je comprends donc parfaitement la dimension humaine de cet amendement.

Toutefois, nous savons tous que, faute d'y prendre garde, les retards vont s'accumuler et qu'il sera de plus en plus difficile au locataire de faire face à ses responsabilités. C'est une situation bien connue, non seulement dans le logement social, mais aussi dans le logement locatif privé.

Je me reconnais dans les propos de M. Daunis : il serait bon d'assouplir quelque peu le système. S'il me semble difficile de proposer un sous-amendement, peut-être M. le ministre pourrait-il faire sien la pensée de M. Daunis et donner des instructions allant dans ce sens.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Il s'agit d'un sujet important qui mérite que l'on s'y attarde un peu.

J'ai bien écouté ce qu'a dit M. Daunis, dont je partage les objectifs. La question est de savoir quelles solutions adopter pour davantage prévenir ces situations.

Ce texte comporte déjà un certain nombre de dispositions renforçant la prévention, notamment en facilitant le travail d'information des huissiers de justice dans les immeubles. L'information du locataire est en effet un point essentiel : nous savons bien que, lorsqu'il n'est pas à jour de ses loyers, ce dernier a tendance à ne plus répondre à rien, à ne plus même aller chercher ses courriers, ce qui enclenche un processus d'accumulation de dettes. Une fois un certain seuil atteint, la situation est irrécupérable...

Si les chiffres et statistiques ne font pas tout et qu'il ne faut pas leur faire dire n'importe quoi, ils sont parfois éclairants : en 1999, on dénombrait 71 000 décisions d'expulsion pour impayés de loyers et 122 000 en 2017. Toutefois, le nombre d'expulsions a baissé pour la première fois en 2016. Le recul s'est poursuivi en 2017 – il était de 4 % – et continue cette année. Les efforts réalisés en matière de prévention des expulsions commencent doucement à porter leurs fruits.

Fort heureusement, il existe un fossé entre le nombre de décisions prononcées et le nombre d'expulsions effectives : seules 15 000 expulsions ont été réalisées en 2017. Entre la décision et son exécution, un certain nombre de dispositifs permettent de trouver des solutions amiables.

Le processus de baisse est donc déjà enclenché. Nous proposons de travailler encore plus sur la prévention et de coordonner procédure de surendettement et procédure judiciaire devant les tribunaux d'instance. Je pense qu'il s'agit de la bonne solution.

Je suis tout à fait d'accord pour réfléchir aux moyens de mieux conforter le dispositif de prévention mis en place. Cela étant dit, les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, les CCAPEX, fonctionnent bien aujourd'hui.

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Nous touchons là à un vrai sujet.

Comme je l'ai souligné voilà quelques jours, parler de logement social c'est davantage parler de personnes – ceux qui y habitent – que de pierre.

Je profite de cette discussion pour vous redire, monsieur le ministre, combien nous tenons à la proximité entre collectivités territoriales et bailleurs sociaux. La prévention des expulsions est un exemple de cette proximité, notamment au travers du travail des CCAS – les centres communaux d'action sociale – dans les communes.

Or les CCAS ne peuvent faire correctement leur travail de prévention et discuter des difficultés des locataires avec les bailleurs sociaux que dans le cadre d'une relation de proximité, de confiance, fondée davantage sur la proximité physique que sur des échanges de mails.

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. Comme vous, monsieur le ministre, je suis avocat.

Vous avez dit vouloir inciter les huissiers à informer les gens. Ne rêvons pas trop : il leur est beaucoup plus rentable de les éjecter !

Comme le soulignait à l'instant Mme la présidente de la commission, les services sociaux ont un rôle important à jouer, notamment les CCAS.

Toutefois, les services de solidarité des départements interviennent aussi, notamment les assistantes sociales qui font un travail remarquable pour éviter que les gens ne se retrouvent dans ce genre de situation. Certains départements apportent leur aide beaucoup plus rapidement que les CCAS : il ne leur faut que vingt-quatre heures pour faire un chèque...

M. le président. Monsieur Iacovelli, l'amendement n° 640 rectifié est-il maintenu ?

M. Xavier Iacovelli. Au regard des explications de M. le ministre et de son engagement à travailler dans le sens des préconisations de M. Daunis, nous retirons cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 640 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 40.

(L'article 40 est adopté.)

Article additionnel après l'article 40

M. le président. L'amendement n° 201 rectifié, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mmes Gréaume, Apourceau-Poly, Assassi et Benbassa, M. Bocquet, Mmes Brulin et Cohen, MM. Gontard, P. Laurent et Ouzoulias, Mme Prunaud et M. Savoldelli, est ainsi libellé :

Après l'article 40

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L.611-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes éprouvant des difficultés particulières au regard de leur patrimoine, de l'insuffisance de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ne peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion. »

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Par cet amendement, nous souhaitons interdire toute expulsion locative lorsque le locataire n'est pas en mesure d'accéder à un autre logement par ses propres moyens et qu'il n'a pas reçu de proposition de logement adaptée.

Il s'agit de mettre fin à la pratique inhumaine des expulsions locatives qui frappe des familles, des enfants, privés de leur domicile.

Cette disposition permettrait, d'une part, d'inciter à la recherche de solutions de relogement adaptées lorsqu'un ménage ne peut pas, ou ne peut plus, faire face au coût de son logement et, d'autre part, d'éviter la multiplication des expulsions locatives frappant des ménages, fragilisés par la progression des dépenses de logement et que le moindre accident de parcours peut faire basculer dans l'exclusion.

Les propriétaires ne seraient pas lésés par cette mesure puisque, bien évidemment, comme la loi l'indique, le refus de concours de la force publique leur permet d'obtenir une indemnisation équivalente au loyer et aux charges du logement.

Selon les prescriptions internationales en termes de droit au logement, comme le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966 et la convention européenne des droits de l'homme, l'État doit garantir le fait que personne ne peut être privé de son logement en raison de conditions de ressources insuffisantes.

Notre amendement tend simplement à garantir ces principes. Outre son objectif de respect de la dignité humaine, il nous semble également en adéquation avec le caractère constitutionnel du droit au logement.

Certains d'entre vous opposent à cette mesure la décision du Conseil constitutionnel de 1998 sur la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Nous voudrions clarifier le débat : l'inconstitutionnalité d'une telle mesure n'est pas avérée.

En effet, si le Conseil constitutionnel s'est fondé sur le principe de séparation des pouvoirs, la rédaction même de cet amendement ne soumet en rien l'exécution d'une décision de justice à une diligence administrative : elle interdit toute décision judiciaire en ce sens.

De plus, il ne faut pas non plus sous-estimer l'apport de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite loi DALO, et le rôle qu'elle a confié à l'État.

Enfin, la Cour européenne des droits de l'homme a sanctionné l'État chypriote pour le non-respect du droit au maintien dans un logement, au nom de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Comme viennent de le souligner M. le ministre et M. Dallier, nous cherchons à agir le plus en amont possible pour parvenir à prévenir au mieux les expulsions locatives.

Or les dispositions de cet amendement compliquent fortement le régime des expulsions locatives et remettent en cause son équilibre. En effet, comment apprécier, en pratique, les « difficultés particulières » justifiant une telle interdiction d'expulsion ?

Pour ces raisons, la commission est défavorable à cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je salue la constance et la cohérence de M. Gay, qui ne sera pas surpris de l'avis défavorable du Gouvernement. *(Sourires.)*

Je suis convaincu que l'adoption de cet amendement irait à l'encontre de l'intérêt global des locataires, car il aurait pour conséquence de réduire le nombre de logements mis en location par les propriétaires bailleurs.

Nous souhaitons apporter plusieurs améliorations concrètes, tangibles, notamment à travers l'articulation des procédures d'expulsion et de surendettement prévue à l'article 40, mais aussi par le renforcement des capacités d'intervention précoce des CCAPEX.

Comme le soulignait M. Daunis, il faut absolument développer les mécanismes de prévention des expulsions visés à l'article 41. L'extension des possibilités de maintien des locataires dans le parc social, prévue à l'article 42, va dans ce sens.

M. le président. Monsieur Gay, l'amendement n° 201 rectifié est-il maintenu ?

M. Fabien Gay. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 201 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 40 bis A (nouveau)

- ① I. – À la première phrase de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d'un ».
- ② II. – L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
 - ③ 1° Au premier alinéa du I, les mots : « que deux » sont remplacés par les mots : « qu'un » ;
 - ④ 2° À la première phrase du II, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « un mois » ;
 - ⑤ 3° À la première phrase du III, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».

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

L'amendement n° 204 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 580 est présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 786 est présenté par le Gouvernement.

L'amendement n° 932 rectifié est présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Fabien Gay, pour présenter l'amendement n° 204.

M. Fabien Gay. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour présenter l'amendement n° 580.

M. Xavier Iacovelli. La commission des affaires économiques a souhaité raccourcir au maximum les délais dits incompressibles de la procédure d'expulsion.

Or cette mesure est aussi contre-productive pour le locataire que pour son bailleur. En effet, le débiteur n'aura pas le temps nécessaire pour activer les dispositifs qui pourraient l'aider à reprendre les paiements ou à rembourser sa dette de loyer.

Quant au commandement de quitter les lieux, le délai de deux mois pendant lequel l'expulsion ne peut intervenir semble déjà incompressible pour organiser les opérations de la « dernière chance » – reprendre le paiement, saisir le juge pour demander des délais si les circonstances le justifient ou encore saisir différentes instances comme la CCAPEX, par exemple.

Notre amendement vise donc à supprimer la réduction des délais de la procédure d'expulsion votée en commission.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 786.

M. Jacques Mézard, ministre. Nous n'avons pas déposé cet amendement de suppression avec la volonté de remettre en cause l'excellent travail de la commission. (*Sourires.*)

Toutefois, diviser par deux les délais de la procédure d'expulsion locative rendrait inopérante en pratique la procédure de prévention des expulsions. Nous préférons donner le maximum de chances et le plus de poids possible à la prévention.

L'enjeu n'est donc pas de réduire le délai de procédure à un mois, mais de recentrer l'ensemble des dispositifs de prévention le plus en amont possible de la procédure.

La différence entre un et deux mois peut ne pas sembler considérable, mais ces deux mois sont utiles pour permettre la saisine coordonnée des dispositifs d'apurement de la dette locative et organiser le relogement des locataires qui ne peuvent se maintenir dans leur logement.

La réduction drastique de ces délais pénaliserait autant le bailleur, qui verrait s'amoinrir ses chances de remboursement de la dette, que les locataires.

Le Gouvernement a donc déposé cet amendement de suppression que j'ai pris la peine de défendre devant vous, alors que je me suis souvent contenté, jusqu'ici, de dire des

amendements du Gouvernement qu'ils étaient défendus. Je tenais à vous expliquer les raisons qui poussent le Gouvernement à vous demander de bien vouloir supprimer cet article.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 932 rectifié.

M. Joël Labbé. Lorsqu'il est question de bonne ou de mauvaise foi, il est toujours dérangeant de s'aligner sur la mauvaise foi pour légiférer.

Certains locataires sont de mauvaise foi ; d'autres perdent les pédales, lâchent prise, et ne vont plus chercher les factures. Que dire de la bonne ou de la mauvaise foi de ces derniers ? Ils en sont à subir une situation. D'où la nécessité de mener un travail en amont pour éviter d'en arriver à de tels extrêmes.

Les dispositions proposées par la commission des affaires économiques ne protègent pas les locataires de bonne foi, mais aboutissent simplement à réduire de deux mois à un mois la durée des délais évoqués. Or ce délai supplémentaire, qui ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du bailleur, permet au locataire en difficulté de trouver des solutions afin de régulariser sa situation et, en dernier recours, de rechercher un nouveau logement. Ainsi, le droit en vigueur est plus favorable au paiement de dettes locatives.

Pour ces raisons, nous proposons également la suppression de cet article.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à ces quatre amendements identiques.

Actuellement, la procédure d'expulsion d'un débiteur prend au moins six mois.

Nous considérons que la longueur de ces délais pénalise lourdement le bailleur et ne peut que décourager les propriétaires de s'engager dans l'investissement locatif.

Le ministre a parlé de réduction « drastique ». Je ne partage pas cet avis : aux délais de procédure actuels viennent s'ajouter la trêve hivernale et les délais de jugement. Nous parlons de procédures extrêmement longues, difficilement compressibles. C'est la raison pour laquelle la commission a souhaité diviser par deux les six mois incompressibles de la procédure.

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. En pratique, devant les tribunaux, le locataire paie quelques mois de loyers et l'affaire est repoussée encore et encore. Il n'y a pas autant d'expulsions qu'on veut bien le dire.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Je suis un peu surpris de cet article et des justifications de la commission.

Regardons les choses concrètement. Comme l'a souligné Mme la rapporteur, la procédure est trop longue. Il ne s'agit pas tant du délai de six mois que de la trêve hivernale qui vient s'y ajouter ou de la durée des procédures judiciaires.

Mais, paradoxalement, la réduction de ces six mois aura un effet contre-productif en augmentant le nombre de procédures judiciaires et, de fait, le temps nécessaire pour récupérer le bien.

Je comprends la volonté de la commission, mais la réponse qu'elle apporte ne fait qu'aggraver les difficultés, raison pour laquelle nous demandons la suppression de cet article qui peut sembler légitime, mais dont les effets prévisibles iront à rebours de ceux attendus.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 204, 580, 786 et 932 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 40 bis A.

(L'article 40 bis A est adopté.)

Article 40 bis B (nouveau)

- ① I. – Au septième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « et financiers prévus au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer des rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dont le fonds de solidarité finance la réalisation en dernier recours, ».
- ② II. – À la troisième phrase du III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après les mots : « diagnostic social et financier », sont insérés les mots : « , selon des modalités et avec un contenu précisés par décret, ». – *(Adopté.)*

Article 40 bis C (nouveau)

À la deuxième phrase du deuxième alinéa du I et à la seconde phrase du deuxième alinéa du III de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « Ces deux conditions » sont remplacés par les mots : « Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ».

M. le président. L'amendement n° 205, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Pascal Savoldelli.

M. Pascal Savoldelli. L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986 prévoit un transfert du contrat de location en cas de décès du locataire au bénéficiaire du conjoint ou du partenaire de PACS, ainsi que, s'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis au moins un an, du concubin notoire, des personnes à charge, des ascendants ou descendants.

L'article 40 de la même loi précise les modalités d'application de cet article dans le parc social.

La commission des affaires économiques, par l'adoption d'un amendement, a inséré une disposition prévoyant que les bénéficiaires d'un transfert de bail, en cas de décès du titulaire, ne soient pas exonérés de la condition de régularité et de permanence du séjour sur le territoire français requise pour l'attribution d'un logement social. Cette disposition est étonnante, parce que ce transfert de bail n'est jamais automa-

tique : il est assujéti à des conditions de durée, soit au moins un an de vie commune, et il concerne un nombre extrêmement limité de personnes, à savoir le conjoint, le partenaire d'un PACS, le concubin notoire, un ascendant ou une personne présentant un handicap.

Une telle disposition, qui s'inscrit dans la droite ligne du projet de loi Asile et immigration, continue à faire du parcours des exilés un vrai calvaire. En plus de perdre un proche, les personnes concernées vont perdre leur logement et se retrouver sans toit. Quel est le but d'une telle mesure, si ce n'est d'abîmer les droits des étrangers qui vivent en situation précaire sur notre territoire ?

En conséquence, nous proposons de supprimer l'article comportant cette disposition particulièrement inhumaine et contraire aux valeurs de notre République, notamment au principe de fraternité, qui compte encore en France, comme l'a montré la récente décision du Conseil constitutionnel relative au délit de solidarité.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis est défavorable sur cet amendement qui est contraire à la position de la commission. Nous avons simplement voulu permettre une égalité de traitement entre locataires.

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

M. Jacques Mézard, ministre. L'avis est également défavorable.

Dans la mesure où il existe une condition de régularité de séjour pour l'attribution d'un logement social, il est logique qu'elle soit prise en compte pour le transfert du bail en cas de décès du locataire.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 205.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 40 bis C.

(L'article 40 bis C est adopté.)

Article 40 bis

- ① I. – L'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° *(Supprimé)*
- ③ 2° Au même premier alinéa, après le mot : « sûreté », sont insérés les mots : « ou en nuisant à la tranquillité des lieux » ;
- ④ 3° Au deuxième alinéa, les mots : « de six mois » sont remplacés par les mots : « d'un an » ;
- ⑤ 4° Le dernier alinéa est complété par les mots : « et une interdiction, pour une durée de trois ans au plus, de paraître dans certains lieux ou catégories de lieux déterminés par la juridiction et dans lesquels l'infraction a été commise ».
- ⑥ II (nouveau). – L'article 6-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

- 7 « La clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire résultant de troubles de voisinage constatés par décision de justice passée en force de chose jugée est réputée écrite dès la conclusion du contrat.
- 8 « Le contrat de location est résilié de plein droit, à la demande du bailleur, lorsque le locataire ou l'un des occupants du logement a fait l'objet d'une condamnation passée en force de chose jugée au titre d'une infraction sanctionnée à la section 4 du chapitre II du titre II du livre II du code pénal et concernant des faits qui se sont produits dans le logement, l'immeuble ou le groupe d'immeubles. »

M. le président. L'amendement n° 939 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini, est ainsi libellé :

Alinéas 6 à 8

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. La loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance permet au bailleur d'introduire une clause résolutoire en cas de « non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ».

La commission des affaires économiques a inséré, par voie d'amendement, une disposition au sein de l'article 40 *bis* permettant de considérer que cette clause est réputée écrite dès la conclusion du bail et s'applique donc à tous les contrats en cours. Cette disposition, à effet rétroactif, n'est pas respectueuse de l'accord des parties, alors qu'une telle clause ne permet pas au juge d'exercer son pouvoir d'appréciation. Elle rend également obligatoire l'introduction de cette clause dans les contrats qui ont été conclus après 2007, alors que les bailleurs avaient la possibilité de le faire.

Par conséquent, nous vous proposons, mes chers collègues, de revenir sur l'amendement adopté en commission.

(*M. Vincent Delahaye remplace M. Gérard Larcher au fauteuil de la présidence.*)

PRÉSIDENCE DE M. VINCENT DELAHAYE vice-président

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis est défavorable sur cet amendement, qui vise à revenir sur la position de la commission.

Je vous le rappelle, mon cher collègue, la disposition permettant la résiliation du bail ayant été introduite en 2007, les contrats de location conclus antérieurement ne la mentionnent pas, ce qui rend plus difficile l'expulsion du locataire ne respectant pas l'obligation en question. La commission a donc voulu pallier cette difficulté.

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

M. Jacques Mézard, ministre. L'avis est également défavorable.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Cet outil – c'est peut-être plus vrai en Seine-Saint-Denis qu'en Bretagne – est très important pour permettre aux bailleurs sociaux de tenir les choses, dans une cage d'escalier, un immeuble, voire un quartier.

Quel locataire ne sait pas qu'il doit la tranquillité à ses voisins ? Qui, de bonne foi, peut dire qu'il ne savait pas que ses enfants ou lui-même ne devaient pas se comporter de telle ou telle manière, au point que le voisinage n'en peut plus ?

Très franchement, la disposition que vous cherchez à supprimer, monsieur Labbé, me paraît de bon sens. Croyez-moi, si on veut tenir les logements sociaux, elle est bien utile. Votre argumentation me semble donc bien légitime.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 939 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 40 *bis*.

(*L'article 40 bis est adopté.*)

Article 41

- 1 L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- 2 1° À la première phrase de l'avant-dernier alinéa du I, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 2015 » sont supprimés ;
- 3 2° (*Supprimé*)
- 4 3° La troisième phrase du même avant-dernier alinéa est supprimée ;
- 5 4° Au début de la première phrase du II, les mots : « À compter du 1^{er} janvier 2015, » sont supprimés ;
- 6 5° (*nouveau*) À la dernière phrase du II, après le mot : « saisine » sont insérés les mots : « qui contient les mêmes informations que celles des signalements par les huissiers de justice des commandements de payer prévus au I du présent article ». – (*Adopté.*)

Article 41 bis

- 1 L'article L. 111-6-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 2 1° (*nouveau*) Le premier alinéa est complété par les mots : « dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État » ;
- 3 2° (*nouveau*) Le second alinéa est ainsi rédigé :
- 4 « Ils ont accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs mentionnés à l'article L. 111-6-3. » – (*Adopté.*)

Article 42

- 1 I. – L'article L. 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 2 1° (*Supprimé*)
- 3 2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

- 4 « En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.
- 5 « La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;
- 6 3° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;
- 7 4° Le sixième alinéa est supprimé ;
- 8 4° *bis (nouveau)* L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- 9 a) À la première phrase, la référence : « L. 722-15 » est remplacée par la référence : « L. 722-1 » ;
- 10 b) Aux première et seconde phrases, les références : « articles L. 732-1 à L. 733-8 » sont remplacées par les références : « articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 » ;
- 11 5° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.
- 12 II. – L'article L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 13 1° (*Supprimé*)
- 14 2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 15 « En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.
- 16 « La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;
- 17 3° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;
- 18 3° *bis (nouveau)* Le cinquième alinéa est complété par les mots : « et l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage » ;
- 19 4° Le sixième alinéa est supprimé ;
- 20 4° *bis (nouveau)* L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- 21 a) À la première phrase, la référence : « L. 722-15 » est remplacée par la référence : « L. 722-1 » ;
- 22 b) Aux première et seconde phrases, les références : « articles L. 732-1 à L. 733-8 » sont remplacées par les références : « articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 » ;
- 23 5° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.

M. le président. L'amendement n° 1129 rectifié, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéas 10 et 22

Remplacer les références :

articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1

par les références :

articles L. 732-1, L. 733-1, L. 733-2, L. 733-4, L. 733-7, L. 733-13, L. 741-1, L. 741-6, L. 742-20 et L. 742-21

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination pour viser l'ensemble des mesures de surendettement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1129 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 42, modifié.

(*L'article 42 est adopté.*)

Article additionnel après l'article 42

M. le président. L'amendement n° 581, présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 42

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans un délai de six mois suivant la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la mise en œuvre de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles et sur le rééquilibrage entre les territoires dans l'hébergement des personnes défavorisées et en tenant compte de la localisation des centres d'accueil de demandeurs d'asile existants.

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Il s'agit d'un amendement d'appel, puisqu'il vise à demander un rapport au Gouvernement – je sais déjà quel sera l'avis de la commission.

M. Philippe Dallier. Sans illusions !

M. Xavier Iacovelli. Je suis donc sans illusions, en effet.

La question de la spatialisation de l'hébergement d'urgence n'est pas abordée dans le projet de loi. Pourtant, elle mérite un débat.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées doit définir, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

La loi prévoit que la capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 ou 2 000 habitants en fonction de la taille de la commune. N'ayant pas de visibilité sur le respect de cette obligation, une adaptation de cette règle est certainement nécessaire, compte tenu des besoins. La question de la spatialisation des centres d'hébergement d'urgence et des centres d'accueil de demandeurs d'asile est essentielle.

Il est ainsi proposé qu'une réflexion puisse s'engager dans les mois qui viennent sur cette question, sur la base d'un rapport du Gouvernement.

En fonction de votre réponse, monsieur le ministre, je retirerai sans doute mon amendement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Dans la mesure où il s'agit d'une demande de rapport, la commission est défavorable à cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. L'avis est également défavorable.

M. Xavier Iacovelli. Pas de réponse sur le fond ?

M. Jacques Mézard, ministre. C'est un amendement d'appel, vous l'avez dit vous-même, visant à prévoir un rapport. J'ai l'habitude de répondre le plus longuement possible, mais j'estime qu'il n'y a pas là d'autres observations à formuler. Nous aurons l'occasion d'en parler.

M. le président. Monsieur Iacovelli, l'amendement n° 581 est-il maintenu ?

M. Xavier Iacovelli. Quand on dépose un amendement d'appel, c'est au minimum pour avoir une réponse du Gouvernement, surtout que j'avais indiqué que, en fonction de la réponse du ministre, je pourrais le retirer. N'ayant pas obtenu de réponse, je maintiens l'amendement !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 581.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 43

- ① I. – Le livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Au 4° de l'article L. 313-4, après la référence : « L. 312-5-1 », sont insérés les mots : « ou le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné à l'article L. 312-5-3 » ;
- ③ 2° L'article L. 313-9 est ainsi modifié :
- ④ a) Après le 1°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « 1° *bis* L'évolution des objectifs et des besoins des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement fixés par le plan applicable en vertu de l'article L. 312-5-3 ; »
- ⑥ b) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° *bis* » et, après le mot : « schéma », sont insérés les mots : « ou du plan » ;
- ⑦ b *bis*) À la dernière phrase du même sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° *bis* » ;
- ⑧ c) Au dernier alinéa, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « , 1° *bis* » ;
- ⑨ 3° Au premier alinéa de l'article L. 313-11, les mots : « de l'autorisation » sont remplacés par les mots : « de la tarification » et, après le mot : « médico-sociale », sont insérés les mots : « ou le plan » ;
- ⑩ 4° Après l'article L. 313-11-1, il est inséré un article L. 313-11-2 ainsi rédigé :

- ⑪ « *Art. L. 313-11-2.* – Les gestionnaires d'établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 concluent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-11, un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens. Ce contrat peut inclure d'autres établissements et services relevant de la compétence tarifaire du représentant de l'État dans la région ou de la compétence tarifaire exclusive du président du conseil départemental. Il peut également inclure les établissements et services relevant du 9° du I de l'article L. 312-1.
- ⑫ « Par dérogation aux II et III de l'article L. 314-7, ce contrat fixe les éléments pluriannuels du budget de ces établissements et services. Il peut prévoir une modulation du tarif en fonction d'objectifs d'activité définis dans le contrat. Sans préjudice des articles L. 313-14-1 et L. 315-14, le contrat intègre, le cas échéant, un plan de retour à l'équilibre lorsque la situation de l'établissement ou du service l'exige.
- ⑬ « Ce contrat emporte les effets de la convention mentionnée à l'article L. 345-3.
- ⑭ « Un cahier des charges, comprenant notamment un modèle du contrat prévu au présent article, est arrêté par les ministres chargés des affaires sociales et du logement, après consultation de la section sociale du Comité national de l'organisation sanitaire et sociale. » ;
- ⑮ 5° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-14-1, à la première phrase du second alinéa du VIII de l'article L. 314-7, au 1° de l'article L. 315-12 et à la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 315-15, après la référence : « L. 313-11-1 », est insérée la référence : « , L. 313-11-2 » ;
- ⑯ 5° *bis* L'article L. 345-2-2 est ainsi modifié :
- ⑰ a) Au second alinéa, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « et garantissant la sécurité des biens et des personnes » ;
- ⑱ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑲ « L'hébergement d'urgence prend en compte, de la manière la plus adaptée possible, les besoins de la personne accueillie, notamment lorsque celle-ci est accompagnée par un animal de compagnie. » ;
- ⑳ 6° L'article L. 345-2-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉑ « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 345-2 et du présent article, les missions du service intégré d'accueil et d'orientation et des personnes morales concourant au dispositif de veille sociale prévu au même article L. 345-2 peuvent être exercées à l'échelon de plusieurs départements. À cette fin, une convention peut être conclue entre une personne morale et les représentants de l'État dans plusieurs départements pour assurer, sous l'autorité, dans chaque département, du représentant de l'État, un service intégré d'accueil et d'orientation intervenant sur le territoire de plusieurs départements. »
- ㉒ II. – *(Non modifié)* À la première phrase du dernier alinéa du III de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « mis en place au niveau départemental par le représentant de l'État dans le département en application de » sont remplacés par les mots : « mentionné à ».

23 II *bis*. – (*Non modifié*) Le troisième alinéa de l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

24 « Ce plan inclut une annexe comportant :

25 « 1° Le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, transmis par le représentant de l'État dans le département, ainsi que les modalités de son suivi ;

26 « 2° Le programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies, transmis par le directeur général de l'agence régionale de santé. »

27 III. – (*Non modifié*) Jusqu'au 31 décembre 2022, les projets d'extension inférieure ou égale à 100 % d'augmentation de la capacité d'un établissement relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ainsi que de celle des appartements de coordination thérapeutique relevant du 9° du même I et les projets d'autorisation, dans la limite de sa capacité existant à la date du 30 juin 2017, d'un établissement déclaré à cette date sur le fondement de l'article L. 322-1 du même code sont exonérés de la procédure d'appel à projet prévue au I de l'article L. 313-1-1 dudit code, à la condition de donner lieu à la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens.

28 L'autorité compétente de l'État mentionnée au c de l'article L. 313-3 du même code dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande de l'établissement pour se prononcer sur une demande d'autorisation.

29 L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet. La décision de rejet est motivée dans les conditions fixées à l'article L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration.

30 IV. – (*Non modifié*) Les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens prévus à l'article L. 313-11-2 du code de l'action sociale et des familles sont conclus par les bénéficiaires d'une autorisation à la date du 31 décembre 2022 au plus tard le 1^{er} janvier 2023, selon une programmation pluriannuelle établie par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou, dans les départements d'outre-mer, du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

M. le président. L'amendement n° 1050 rectifié *bis*, présenté par MM. Corbisez et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Guérini, Labbé et Léonhardt, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... Le I de l'article L. 312-5-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Après consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le préfet de région établit un programme au niveau régional tenant compte des objectifs définis au 8° du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Ce programme établit notamment les priorités de financement des dispositifs de la veille sociale mentionnés à l'article L. 345-2 du même code

ainsi que de créations, extensions ou transformations des établissements et services mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du présent code. »

II. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le 8° du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par les mots : « ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur financement ».

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Le présent amendement vise à renforcer la qualité de la politique d'accueil et d'accompagnement des personnes sans abri, en donnant au préfet de région les moyens d'établir une véritable programmation budgétaire.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement. Il s'agit en effet de faire du PDALHPD, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, un document de programmation budgétaire.

Ce plan n'a pas vocation à être un document financier. En outre, une planification supplémentaire au niveau régional risquerait de nuire à la lisibilité de l'organisation administrative en la matière.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il se verra contraint d'émettre un avis défavorable.

Il s'agit en effet de créer un dispositif de programmation sous l'autorité du préfet de région. La situation est déjà suffisamment compliquée sans qu'on en ajoute une couche.

M. le président. Monsieur Labbé, l'amendement n° 1050 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 1050 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 1127, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 15

Remplacer la référence :

VIII

par la référence :

VI

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement vise à corriger une erreur matérielle.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1127.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 57 rectifié, présenté par MM. Morisset et Mouiller, n'est pas soutenu.

L'amendement n° 1037 rectifié, présenté par MM. Requier, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Léonhardt, Menonville, Roux et Vall, est ainsi libellé :

Alinéa 27

Supprimer les mots :

ainsi que de celle des appartements de coordination thérapeutique relevant du 9° du même I

La parole est à M. Franck Menonville.

M. Franck Menonville. Par l'article 43, il s'agit d'harmoniser le statut juridique des dispositifs d'hébergement de personnes sans domicile, en permettant de déroger à la procédure d'appel à projets jusqu'au 31 décembre 2022, afin d'inciter les centres d'hébergement d'urgence régis par le régime de la déclaration à rejoindre le régime de l'autorisation, à l'instar des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Ainsi le présent amendement vise-t-il à supprimer la référence aux appartements de coordination thérapeutique, qui ne correspond pas à l'objet du projet de loi.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est favorable à cet amendement, qui introduit une clarification bienvenue.

La mention des appartements de coordination thérapeutique a été insérée en séance à l'Assemblée nationale. Ces dispositifs ne relevant pas de l'hébergement d'urgence, ils ne ressortissent pas du champ d'application de l'article 43.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement est également favorable à cet amendement, qui est particulièrement bienvenu, comme l'a dit Mme la rapporteur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1037 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 419 rectifié *bis*, présenté par Mme Mélot et MM. Wattebled, Lagourgue, Fouché, Decool et Chasseing, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 29

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Au plus tard le 1^{er} janvier 2024, à l'issue de cette expérimentation, le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur le dispositif de facilitation de la transformation des centres d'hébergement d'urgence, en vue de sa généralisation.

La parole est à M. Alain Fouché.

M. Alain Fouché. Cet amendement prévoit la remise d'un rapport sur le dispositif expérimental de facilitation de la transformation des centres d'hébergement d'urgence, les CHU, en centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les CHRS.

Lors des questions orales du mois de mars 2018, Mme Colette Mélot vous avait interpellé, monsieur le ministre, sur la mise en place d'un tel dispositif. Engagement avait été pris de mettre en œuvre un dispositif visant à faciliter la transformation des CHU en CHRS pour la

durée du plan quinquennal Logement d'abord dans le cadre du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Cet engagement a été tenu, mais il faut que cette expérimentation ne reste pas lettre morte. Il convient donc que le Gouvernement mène, à son issue, une évaluation en vue de sa généralisation et remette en ce sens un rapport au Parlement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je remercie le sénateur Fouché d'avoir indiqué que l'engagement avait été tenu. Cependant, le dispositif n'étant pas expérimental, il n'y a pas lieu de prévoir de remettre un rapport au Parlement.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

M. le président. Monsieur Fouché, l'amendement n° 419 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Alain Fouché. Non je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 419 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'article 43, modifié.

(L'article 43 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 43

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

L'amendement n° 17 rectifié *septies* est présenté par Mmes Dumas, Billon, L. Darcos, Delmont-Koropoulis, Deromedi, Garriaud-Maylam, F. Gerbaud, Guidez, Lherbier, Malet, Micouveau et Vullien et MM. Babary, Bockel, Brisson, Cadic, Chaize, Charon, Cuypers, Dallier, Daubresse, P. Dominati, Gremillet, Henno, Lefèvre, Mandelli, Morisset, Pellevat, Perrin, Raison, Rapin et Savin.

L'amendement n° 368 rectifié *quater* est présenté par M. Lévrier, Mme Schillinger et MM. Mohamed Soilihi, Yung, Théophile et Amiel.

L'amendement n° 621 rectifié *bis* est présenté par MM. Vaugrenard, Sueur, M. Bourquin et Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, M. Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Bérít-Débat et Joël Bigot, Mme Bonnefoy, M. Devinaz, Mmes M. Filleul, Grelet-Certenais, Harribey et Lienemann, MM. P. Joly, Jomier et Kerrouche, Mmes Lubin, Monier et S. Robert, M. Roger, Mme Taillé-Polian, M. Temal, Mme Tocqueville, M. Tourenne et les membres du groupe socialiste et républicain.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 43

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « et l'hébergement » sont remplacés par les mots : « , ainsi que l'hébergement ou le logement » ;

2° Au quatrième alinéa, après le mot : « hébergement », sont insérés les mots : « ou un logement » ;

3° Au dernier alinéa, après les mots : « même article », sont insérés les mots : « , ainsi que ceux relevant des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Un organisme agréé au titre du présent article peut posséder ou gérer des logements-foyers mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 17 rectifié *septies*.

M. Philippe Dallier. Cet amendement de Mme Dumas a trait aux communautés Emmaüs, qui accueillent depuis soixante-dix ans des personnes exclues ou en situation de grande précarité.

Une personne peut choisir de vivre un temps indéterminé dans une communauté Emmaüs pour aider les autres. Elle bénéficie d'un lieu de vie, d'un accompagnement spécifique et mène avec les autres compagnons une activité tournée vers la solidarité.

Dans le même temps, l'activité menée par les compagnons ou compagnes doit dégager l'ensemble des ressources nécessaires au fonctionnement de la communauté, donnant à celle-ci indépendance de décision et possibilité de développer des activités correspondant aux profils et compétences des compagnons. Cette approche est ainsi en rupture avec les logiques d'assistanat et permet aux personnes accueillies, durant le temps qui leur est nécessaire, de reprendre la maîtrise de leur existence et de redonner un sens à leur vie.

Depuis 2010, l'action des communautés Emmaüs est reconnue par le statut des OACAS, les organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires. L'article 17 de la loi du 1^{er} décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion a en effet créé, au sein du code de l'action sociale et des familles, une nouvelle catégorie d'entité juridique, les OACAS. Ces organismes sont soumis à un agrément dont les conditions ont été fixées par le décret n° 2009-863 du 14 juillet 2009.

Le présent amendement vise à compléter l'article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles pour préciser que les OACAS peuvent relever de la catégorie des logements-foyers régis par le code de la construction et de l'habitation. Les organismes concernés pourront ainsi contribuer au plan Logement d'abord en développant en toute sécurité juridique des solutions de logement adapté en réponse à des besoins spécifiques. Une circulaire viendra préciser les conditions de mise en œuvre de cette mesure.

M. le président. La parole est à M. Richard Yung, pour présenter l'amendement n° 368 rectifié *quater*.

M. Richard Yung. Cet amendement étant identique au précédent, je ne reprendrai pas les excellents arguments développés par notre collègue.

Il s'agit surtout de permettre une évolution législative, dans la stratégie nationale Logement d'abord, en proposant un changement de modèle, afin de réorienter rapidement et durablement les personnes sans domicile, de l'hébergement vers le logement.

L'article 43 du projet de loi renforce les moyens de pilotage et d'organisation du dispositif d'accueil et d'hébergement vers l'insertion et le logement destiné à ces personnes.

Cet amendement semble fortement justifié. J'appelle donc tous mes collègues à le soutenir, pour aider les efforts des communautés Emmaüs.

M. le président. La parole est à M. Joël Bigot, pour présenter l'amendement n° 621 rectifié *bis*.

M. Joël Bigot. Les communautés Emmaüs accueillent des personnes exclues ou en situation de grande précarité, selon le principe posé par l'abbé Pierre « Viens m'aider à aider ».

En vertu de ce principe, les personnes choisissent de vivre un temps indéterminé dans une communauté Emmaüs pour aider les autres. Elles bénéficient ainsi d'un lieu de vie, d'un accompagnement spécifique et mènent une activité tournée vers la solidarité.

Depuis 2010, le statut des OACAS reconnaît officiellement l'alternative qu'offrent les communautés.

Le développement d'un habitat adapté pour les personnes accueillies en OACAS est rendu difficile en raison d'un cadre législatif mal adapté. Afin de contribuer plus efficacement au plan Logement d'abord, il est proposé de reconnaître les « résidences OACAS » comme logements-foyers, au sens de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est bien évidemment favorable à ces trois amendements identiques. Elle salue une initiative particulièrement bienvenue, qui sécurise le cadre des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires, répondant ainsi à une forte demande.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Face à l'enthousiasme général, le Gouvernement ne peut qu'applaudir ces propositions d'une sagesse exemplaire, consubstantielle au Sénat. (*Sourires.*)

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. J'apporte tout mon soutien à ces amendements.

Je souhaite évoquer l'évolution de l'action des communautés Emmaüs, notamment par rapport aux populations migrantes. Je pense notamment aux « ni-ni », qui ne peuvent rester sur notre sol et ne peuvent aller sur un autre sol, pour lesquels les communautés Emmaüs jouent un rôle extraordinaire.

Voilà dix ou douze ans, j'ai accueilli sur ma commune, non sans difficulté, une communauté Emmaüs, qui joue parfaitement son rôle. Elle a évolué pour accueillir des couples de migrants, puis des couples avec enfants qui sont en situation de « rien ni rien ». Dans ces structures, ils retrouvent leur dignité. On peut espérer qu'au bout de cinq ans ils pourront être admis dans la société française.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 17 rectifié *septies*, 368 rectifié *quater* et 621 rectifié *bis*.

(*Les amendements sont adoptés.*)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 43.

L'amendement n° 101 rectifié *bis*, présenté par M. Chevrollier, Mme Lavarde, MM. Paccaud, de Legge et Brisson, Mme Deromedi, M. Meurant, Mme Garriaud-Maylam,

MM. de Nicolaÿ, Priou, Revet, Poniatowski, Longuet, Vogel, B. Fournier, Rapin et Cuyppers, Mme Lherbier, MM. Vaspart et Cornu, Mme Bonfanti-Dossat et M. Husson, est ainsi libellé :

Après l'article 43

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La résidence sociale dénommée "résidence OACAS", définie à l'article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles, est un établissement logement-foyer, assurant l'accueil inconditionnel de personnes en difficultés et qui ne relèvent pas de l'article L. 312-1 du même code en les faisant participer à des activités solidaires. »

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. Dans la mesure où cet amendement a un objet identique aux précédents, même s'il est rédigé de manière un peu différente, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 101 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 582, présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaügé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 43

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la seconde phrase du II de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « une place » sont remplacés par les mots : « trois places ».

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Le nombre de places d'hébergement d'urgence imposé par la loi reste limité dans les grandes agglomérations, pourtant confrontées à des demandes en forte augmentation ces dernières années.

Si certaines communes vont au-delà de ce qu'impose la loi, il semble important d'augmenter le minimum légal de l'offre disponible sur l'ensemble des territoires concernés.

Ainsi, au sein de la métropole du Grand Paris, treize communes concentrent 60 % de l'offre de places d'hébergement existante.

Un meilleur équilibre géographique de la répartition des places permettra d'accompagner la logique du Logement d'abord, en intégrant les outils de passage de l'hébergement au logement dans une logique territoriale plus affirmée.

Par cet amendement, il est proposé d'augmenter le nombre de places d'hébergement par tranche d'habitants.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission demande le retrait de cet amendement ou, à défaut, elle émettra un avis défavorable, non parce que vous souhaitez augmenter le nombre de places d'hébergement – toutes les communes souhaiteraient disposer de capacités d'hébergement d'urgence suffisantes –, mais parce que vous proposez, et vous avez oublié de le dire, que, si le seuil

indiqué n'était pas atteint, la commune pourrait être sanctionnée financièrement par une ponction sur ses recettes fiscales.

Recourir à la contrainte financière sans avoir fait un état des lieux préalable ne me paraît pas vraiment être la méthode à privilégier.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement.

Ce qui est oublié, c'est le fait que c'est essentiellement l'État qui finance l'hébergement d'urgence, à concurrence de 2 milliards d'euros.

Sans doute certaines communes ne sont-elles pas vraiment proactives – c'est un euphémisme – en la matière. Reste qu'il n'y a jamais eu autant de places d'hébergement d'urgence créées que cette année. À la suite de la période hivernale, nous avons encore pérennisé 5 000 places supplémentaires. On peut bien sûr considérer que ce n'est pas suffisant.

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. Je suis un peu étonné par les réponses de la commission et du Gouvernement.

Selon Mme la rapporteur, les communes seraient ravies d'avoir plus de places d'hébergement. M. le ministre, pour sa part, estime que certaines communes ne sont pas très favorables à la construction de places d'hébergement.

Par ailleurs, madame la rapporteur, l'amendement ne fait aucunement référence à la fiscalité ou à des sanctions financières. Il vise simplement à remplacer les mots « une place » par les mots « trois places ». Où est donc ce dispositif visant à pénaliser les communes ? Pas dans cet amendement !

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Certes, ce n'est pas dans l'amendement, mais, dans l'article, il est question de sanctions financières. De fait, c'est en lien avec ce que vous proposez.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Vous pouvez, mon cher collègue, inscrire dans la loi tous les chiffres que vous voulez, je suis persuadé que, sur le terrain, cela n'aura pas d'impact direct.

Dans un souci de cohérence, la métropole du Grand Paris vient d'adopter son PMHH, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, qui s'opposera aux documents de droit inférieur. Dans ce document, une nouvelle répartition a été examinée. Par conséquent, il existe d'ores et déjà une réflexion commune pour essayer de mieux répartir les places d'hébergement.

Comme vous, je suis bien conscient que les maires ne se précipitent pas tous pour créer ces places, particulièrement dans la métropole du Grand Paris. La question de l'hébergement à l'hôtel est peut-être la question principale à poser.

Cessons d'inscrire dans la loi des contraintes ou des objectifs inatteignables, comme je le disais la semaine dernière sur un sujet à peu près identique. Travaillons plutôt entre collectivités territoriales. C'est ce que fait la métropole, et c'est bien.

M. le président. La parole est à M. Roger Karoutchi, pour explication de vote.

M. Roger Karoutchi. Je comprends la position de M. Iacovelli, mais la situation en Île-de-France n'est pas uniquement liée à l'hébergement d'urgence, c'est le moins qu'on puisse dire. Depuis des années, comme il n'y a pas de places ni en CADA, c'est-à-dire en centre d'accueil de demandeurs d'asile, ni dans l'ensemble des structures destinées à l'accueil des demandeurs d'asile ou des migrants, l'État réquisitionne tous les dispositifs d'hébergement d'urgence pour ces personnes.

Nous avons là un vrai problème. Ceux qui relèveraient normalement de l'hébergement d'urgence n'y trouvent pas de place, parce que c'est sursaturé ! C'est toujours le même problème, indépendant de toute politique migratoire. On demande depuis des années – je reconnais que c'est difficile à faire – à ce que les demandeurs d'asile fassent l'objet d'une répartition territoriale. Or tel n'est toujours pas le cas. Pour l'essentiel, ils restent en Île-de-France.

M. Xavier Iacovelli. Il ne s'agit pas seulement des demandeurs d'asile !

M. Roger Karoutchi. Tous les dispositifs sont sursaturés. Tant qu'on ne consacrera pas des moyens particuliers à la région, on n'arrivera pas à un équilibre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 582.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 622 rectifié, présenté par MM. Daudigny et Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigal, MM. Cabanel et M. Bourquin, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Bérít-Débat et Joël Bigot, Mme Bonnefoy, M. Devinez, Mmes M. Filleul, Grelet-Certenais, Harribey et Lienemann, MM. P. Joly, Jomier et Kerrouche, Mmes Lubin, Monier et S. Robert, MM. Roger et Sueur, Mme Taillé-Polian, M. Temal, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 43

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le 9 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« 9. Les livraisons de locaux aux établissements mentionnés au 8° et 9° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, lorsqu'ils hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse ou confrontées à des difficultés spécifiques ».

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

La parole est à M. Marc Daunis.

M. Marc Daunis. Je le dis d'emblée, il s'agit d'un amendement d'appel, que je retirerai en fonction de la réponse de M. le ministre.

En matière d'accueil, d'hébergement et d'insertion de nos concitoyens fragilisés pour des raisons diverses, plusieurs investissements liés à la construction ou à la rénovation bénéficient de taux réduits de TVA. Cela concerne les établissements hébergeant des enfants handicapés, les établissements médico-sociaux pour personnes handicapées adultes

et pour personnes âgées, à but non lucratif, les centres d'hébergement et de réadaptation sociale, les lits halte soins santé et les centres d'hébergement d'urgence. En revanche, certaines structures à vocation sociale et soignante ne bénéficient d'aucun dispositif fiscal. Je pense notamment aux lits d'accueil médicalisés.

Par cet amendement, il s'agit d'appeler l'attention du Gouvernement sur l'intérêt, si ce n'est la nécessité, d'améliorer la visibilité des différents dispositifs fiscaux applicables aux opérations de construction et de rénovation réalisées par le secteur associatif ou caritatif.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable.

Ce sujet s'invitera très certainement lors de l'examen du prochain projet de loi de finances.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le sénateur Daunis m'invite à lui répondre.

Le Gouvernement partage l'objectif des auteurs de cet amendement, qui vise à améliorer la lisibilité du droit s'agissant du régime de TVA applicable aux structures d'hébergement. Mais cet objectif peut être atteint par voie réglementaire, pour ce qui concerne notamment les lits d'accueil médicalisés, ce qui ressort d'ailleurs de l'objet de votre amendement.

En outre, s'il fallait en passer par la loi, ce qui ne me paraît pas opportun, la disposition que vous proposez, en tant que disposition fiscale, relèverait plutôt de la loi de finances.

C'est pourquoi le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement – mais j'ai compris, monsieur le sénateur, que vous alliez le retirer.

M. le président. Monsieur Daunis, l'amendement n° 622 rectifié est-il maintenu ?

M. Marc Daunis. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 622 rectifié est retiré.

Article 43 bis *(Supprimé)*

Articles additionnels après l'article 43 bis

M. le président. L'amendement n° 662 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes F. Gerbaud et Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin, est ainsi libellé :

Après l'article 43 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les zones A, A bis et B1, si la résidence ne perçoit pas de subventions publiques, cette quotité est ramenée à 10 % des logements de la résidence. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Les résidences hôtelières à vocation sociale, ou RHVS, sont un outil intéressant, particulièrement dans les zones tendues, où elles pourraient permettre de régler le problème des jeunes actifs en situation de précarité.

Il est proposé que, lorsque l'État n'a pas contribué au financement de ces RHVS, le quota réservé ne soit pas de 30 %, mais de 10 %.

Il s'agit aussi de régler un problème de cohabitation de publics différents.

Lorsque j'avais une casquette de maire, j'ai eu à connaître ce genre de situations et à mener de longs débats avec les services de l'État sur ce qu'on appelle les « résidences jeunes actifs » : d'un côté, les services de l'État tenaient *mordicus* à ce que les 30 % de logements réservés soient ouverts à tout public éprouvant des difficultés particulières, avec ce que cela implique ; de l'autre, ces résidences avaient vocation à accueillir un public de jeunes actifs.

Nous pourrions poursuivre ce débat, monsieur le ministre ; l'idée serait que ce taux passe de 30 % à 10 % dès lors que l'État ne contribue pas financièrement à la création de ces RHVS.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je m'en remettrai à la sagesse du Sénat, tout en écoutant avec beaucoup d'attention ce que nous dira le Gouvernement.

Cela étant, le taux de 30 % tel qu'il s'applique aujourd'hui me semble adapté à la situation des zones tendues.

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

M. Jacques Mézard, ministre. En contradiction avec ce que j'indiquais précédemment, la rédaction de cet amendement ne me semble pas satisfaire totalement les critères de la sagesse. (*Sourires.*)

Nous partageons certes l'objectif d'offrir des solutions de logement aux jeunes salariés et aux apprentis en situation précaire, mais le quota de 30 % au bénéfice des publics fragiles répond parfaitement aux objectifs de la politique du logement en zone tendue. Abaisser ce quota à 10 % ne nous semble donc pas opportun.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 662 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 43 *bis*.

L'amendement n° 838 rectifié, présenté par M. Lalande, Mmes Cartron et Harribey, M. Jeansannetas, Mmes Perol-Dumont et Espagnac, M. Madrelle, Mme Ghali, MM. Vaugrenard et Antiste, Mme Jasmin et M. Manable, est ainsi libellé :

Après l'article 43 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° À l'intitulé du chapitre IV du titre VI du livre III, les mots : « et de l'hébergement » sont remplacés par les mots : « , de l'hébergement et de l'aménagement du territoire » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 364-1, après les mots : « la région », sont insérés les mots : « et du président de région ».

La parole est à M. Maurice Antiste.

M. Maurice Antiste. Il est proposé que le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, ou CRHH, devienne le comité régional de l'habitat, de l'hébergement et de l'aménagement du territoire. Il s'agit d'ancrer les politiques de l'habitat dans les territoires, en lien avec les départements, les agglomérations et les communes.

Au titre des enjeux de gouvernance, le renforcement de la place des régions dans les stratégies régionales de l'habitat est souhaité. Mise à part leur présence dans les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, les régions ne sont aujourd'hui pas reconnues comme des acteurs de l'habitat.

Alors que la mise en œuvre des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires mis en place par la loi NOTRe suscite des interrogations sur le rôle futur des régions, un CRHH renouvelé, coprésidé par l'État et la région permettrait de repositionner les régions comme acteur de premier plan des équilibres territoriaux locaux en matière d'habitat.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

Mon cher collègue, vous proposez, *via* un changement de titre, d'étendre le champ de compétences des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement à l'aménagement du territoire. Cette extension ne me semble pas pertinente ; l'aménagement du territoire est un sujet beaucoup plus large que celui de l'habitat et de l'hébergement.

Vous proposez également que les CRHH soient coprésidés par le préfet de région et par le président du conseil régional. Je ne suis pas sûre qu'il y ait vraiment là un besoin identifié sur les territoires.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable également.

Je pense, comme cela vient d'être exposé avec justesse par Mme la rapporteur, qu'une telle disposition serait plutôt de nature à complexifier les choses et que cette dualité de responsabilité n'est pas forcément un gage d'efficacité.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 838 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 44

- ① L'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsque ces travaux conduisent à la perte de la qualité d'établissement recevant du public pour la totalité de l'immeuble, l'autorisation prévue au premier alinéa n'est pas exigée. » – (*Adopté.*)

Article additionnel après l'article 44

M. le président. L'amendement n° 516 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Tourenne et Antiste, Mme Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mmes Grelet-Certenais et Conway-Mouret, est ainsi libellé :

Après l'article 44

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après la deuxième phrase du 1 du VIII de l'article 244 *quater* X du code général des impôts, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le crédit d'impôt prévu au I du présent d'article constitue un des modes de financement des logements locatifs sociaux. »

II. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Maurice Antiste.

M. Maurice Antiste. L'article 244 *quater* X du code général des impôts prévoit un mécanisme de crédit d'impôt destiné à financer les opérations de construction et de réhabilitation des logements locatifs sociaux outre-mer. Ce crédit d'impôt est une aide fiscale qui permet de financer une part importante du coût de revient des opérations, note étant prise qu'il s'agit d'investissements à long terme, les logements locatifs sociaux étant amortis sur une période de cinquante à soixante ans.

Compte tenu de ces caractéristiques, il est souhaitable, d'un point de vue économique, d'étaler la prise en compte comptable de ce crédit d'impôt sur la durée d'utilisation de l'immeuble de logements. Pour que cette imputation comptable soit justifiée, il convient d'acter, dans la loi, le principe selon lequel ce crédit d'impôt est un mode de financement des logements locatifs sociaux.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable.

Je vous invite, mon cher collègue, à redéposer votre amendement dans le cadre du prochain projet de loi de finances.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis défavorable, pour les mêmes raisons.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 516 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 45

① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :

③ « Art. L. 353-21. – L'article L. 442-8-4 est applicable aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 pour les

logements leur appartenant et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. » ;

④ 2° L'article L. 442-8-4 est ainsi rédigé :

⑤ « Art. L. 442-8-4. – Par dérogation à l'article L. 442-8 du présent code et à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements à plusieurs personnes lorsque celles-ci en ont fait la demande, dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

⑥ « Un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement.

⑦ « Ces logements sont attribués à chaque colocataire dans les conditions prévues aux articles L. 441 à L. 441-2-9. Le respect du plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

⑧ « Les caractéristiques de décence du logement sont appréciées dans les conditions prévues au II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

⑨ « Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application de la convention prévue à l'article L. 353-2 ou de l'article L. 442-1.

⑩ « Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. » ;

⑪ 3° et 4° (Supprimés)

M. le président. L'amendement n° 899, présenté par M. D. Dubois et Mme Létard, n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 45.

(L'article 45 est adopté.)

Article 45 bis

① I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

② 1° Le titre IV du livre I^{er} est ainsi modifié :

③ a) À la fin du 3° de l'article L. 149-1, la référence : « à l'article L. 233-1 » est remplacée par les références : « aux articles L. 233-1 et L. 233-1-1 » ;

④ b) Le V de l'article L. 14-10-5 est ainsi modifié :

- 5 – au premier alinéa, après le mot : « code », sont insérés les mots : « ainsi qu’au titre des dépenses relatives au forfait pour l’habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l’article L. 281-2 » ;
- 6 – il est ajouté un *c* ainsi rédigé :
- 7 « *c*) Pour le financement de charges ne relevant pas des *a* et *b* du présent V, notamment relatives au forfait pour l’habitat inclusif pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées mentionné à l’article L. 281-2, celles-ci sont retracées dans une sous-section spécifique, qui peut être abondée par une part de la fraction du produit de la contribution mentionnée au 1° *bis* de l’article L. 14-10-4, affectée au *b* du 1° du II du présent article ainsi que par une part de la fraction du produit mentionné au 3° de l’article L. 14-10-4. Ces parts sont fixées par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées, de la sécurité sociale et du budget. » ;
- 8 2° Le livre II est complété par un titre VIII ainsi rédigé :
- 9 « *TITRE VIII*
- 10 « **HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES ET LES PERSONNES ÂGÉES**
- 11 « *CHAPITRE UNIQUE*
- 12 « *Habitat inclusif*
- 13 « *Art. L. 281-1.* – L’habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d’un mode d’habitation regroupé et assorti d’un projet de vie sociale et collective défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. Ce mode d’habitat est entendu comme :
- 14 « 1° Un logement meublé ou non, construit ou aménagé spécifiquement à leur usage, loué dans le cadre d’une colocation telle que définie au I de l’article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou à l’article L. 442-8-4 du code de la construction et de l’habitation ;
- 15 « 2° Un ensemble de logements autonomes destinés à l’habitation, meublés ou non, construits ou aménagés spécifiquement à leur usage et situés dans un immeuble ou dans des immeubles contigus comprenant des locaux communs affectés à la vie collective ;
- 16 « 3° Un immeuble ou des immeubles contigus, construits ou aménagés spécifiquement à leur usage, propriétés d’une société d’habitat participatif ou d’une société civile immobilière constituée exclusivement d’associés personnes physiques.
- 17 « L’habitat inclusif peut être notamment constitué dans :
- 18 « *a*) Des logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées mentionnés au deuxième alinéa de l’article L. 633-1 du code de la construction et de l’habitation qui ne relèvent pas des 6°, 7° et 12° du I de l’article L. 312-1 du présent code ;
- 19 « *b*) Des logements mentionnés au quatrième alinéa de l’article L. 441-2 du code de la construction et de l’habitation.
- 20 « Il ne peut pas être constitué dans des logements relevant des sections 3 à 5 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l’habitation.
- 21 « *Art. L. 281-2.* – Il est créé un forfait pour l’habitat inclusif pour les personnes mentionnées à l’article L. 281-1 pour le financement du projet de vie sociale et collective, qui est attribué pour toute personne résidant dans un habitat répondant aux conditions fixées dans le cahier des charges national mentionné au même article L. 281-1. Le montant, les modalités et conditions de versement de ce forfait au profit de la personne morale chargée d’assurer le projet de vie sociale et collective sont fixés par décret.
- 22 « *Art. 281-3.* – Les dépenses relatives au forfait pour l’habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l’article L. 281-2 sont retracées au sein de la section mentionnée au V de l’article L. 14-10-5. » ;
- 23 3° Le chapitre III du titre III du livre II est ainsi complété :
- 24 *a*) Après l’article L. 233-1, il est inséré un article L. 233-1-1 ainsi rédigé :
- 25 « *Art. L. 233-1-1.* – La conférence des financeurs mentionnée à l’article L. 233-1 est également compétente en matière d’habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées. Elle est alors dénommée “conférence des financeurs de l’habitat inclusif”.
- 26 « Elle recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l’habitat inclusif, dont le financement par le forfait mentionné à l’article L. 281-2, en s’appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés. » ;
- 27 *b*) Après l’article L. 233-3, il est inséré un article L. 233-3-1 ainsi rédigé :
- 28 « *Art. L. 233-3-1.* – Lorsqu’elle se réunit en format “conférence des financeurs de l’habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées”, la composition de la conférence des financeurs mentionnée à l’article L. 233-1 est complétée par des représentants des services départementaux de l’État compétents en matière d’habitat et de cohésion sociale.
- 29 « Toute autre personne physique ou morale concernée par les politiques de l’habitat peut y participer, sous réserve de l’accord de la majorité des membres de droit. » ;
- 30 *c*) L’article L. 233-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 31 « Ce rapport d’activité porte également sur l’activité de la conférence des financeurs de l’habitat inclusif, selon un modèle défini par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. »
- 32 II. – (*Non modifié*) Des décrets fixent les conditions particulières d’adaptation des dispositions du présent article.

M. le président. L'amendement n° 1133, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 13, première phrase

1° Après la première occurrence du mot :

âgées

insérer les mots :

en perte d'autonomie

2° Après le mot :

regroupé

insérer les mots :

, entre elles ou avec d'autres personnes,

3° Remplacer le mot :

collective

par le mot :

partagée

II. – Alinéa 14

Remplacer les mots :

construit ou aménagé spécifiquement à leur usage

par les mots :

adapté aux besoins des personnes et du projet

III. – Alinéa 15

1° Remplacer les mots :

construits ou aménagés spécifiquement à leur usage

par les mots :

adaptés aux besoins des personnes et du projet

2° Remplacer les mots :

dans des immeubles contigus

par les mots :

un groupe d'immeubles

3° Remplacer les mots :

à la vie collective

par les mots :

au projet de vie sociale et partagée

IV. – Alinéa 16

Supprimer cet alinéa.

V. – Alinéa 21

1° Première phrase

a) Remplacer le mot :

collective

par le mot :

partagée

b) Après le mot :

personne

insérer les mots :

handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie

2° Seconde phrase

Remplacer le mot :

collective

par le mot :

partagée

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement vise à améliorer la rédaction retenue pour définir l'habitat inclusif, qui a, je le rappelle, un statut intermédiaire entre le domicile et l'établissement.

Je propose notamment de préciser que ce type d'habitat pourra être mixte, c'est-à-dire accueillir à la fois des personnes handicapées et des personnes âgées en perte d'autonomie, mais également d'autres personnes. Le forfait pour l'habitat inclusif ne sera néanmoins versé qu'aux personnes handicapées et aux personnes âgées en perte d'autonomie.

Cet amendement tend également à assouplir la définition des immeubles dans lesquels cet habitat inclusif peut se constituer.

Il s'agit de poursuivre une démarche engagée à l'Assemblée nationale en vue de répondre à une forte demande sociale.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je suis réservé.

Le Gouvernement partage l'objectif d'améliorer la définition de l'habitat inclusif. Néanmoins, l'ajout que vous proposez consiste à prévoir que ce type d'habitat peut concerner d'autres personnes que les personnes handicapées ou âgées, ce qui pose problème du point de vue du parc social et des logements-foyers, dans la mesure où les accompagnants valides ne sont pas des publics prioritaires au sens du code de la construction et de l'habitation.

Sachant que nous partageons l'objectif global des auteurs de l'amendement, nous proposons de retravailler cette disposition dans le cadre de la navette, afin de tenir compte de cette difficulté s'agissant du parc social et des logements-foyers. Nous souhaitons une expertise complémentaire.

En la matière, il n'y a donc aucun blocage de ma part ; en l'état, nous considérons seulement que ce dossier n'est pas « bouclé », comme on dit.

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Comme il n'y aura pas de navette, je vous propose, mes chers collègues, que nous adoptions cet amendement et que nous retravaillions cette disposition en vue de la commission mixte paritaire.

M. Jacques Mézard, ministre. Veuillez me pardonner ce lapsus, madame la présidente de la commission !

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Le travail effectué par la commission en la matière me paraît particulièrement bienvenu. Nous allons rencontrer ce cas de figure de plus en plus souvent...

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. C'est certain !

M. Marc Daunis. ... avec, d'une part, l'allongement de la durée de la vie et, d'autre part, la nécessité de construire une société inclusive, que nous appelons nous aussi de nos vœux, et d'adapter le logement en conséquence.

Nous voterons cet amendement, notre volonté étant que, d'ici à la CMP, cette disposition puisse être totalement bordée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1133.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 1128, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L. 281-4 – Les conditions d'application du présent titre sont déterminées par décret. » ;

II. – Alinéa 28

Supprimer le mot :

format

III. – Alinéa 32

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement vise à codifier le renvoi à des mesures réglementaires d'application du nouveau titre du code de l'action sociale et des familles relatif à l'habitat inclusif ainsi qu'à procéder à une correction rédactionnelle.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1128.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 45 bis, modifié.

(L'article 45 bis est adopté.)

Article additionnel après l'article 45 bis

M. le président. L'amendement n° 869 rectifié, présenté par M. Gremillet, Mmes Deromedi, Boulay-Espéronnier et Eustache-Brinio, MM. de Nicolay et Pillet, Mme Malet, M. Piednoir, Mmes Thomas, Chain-Larché, Morhet-Richaud et Imbert, M. Longuet, Mme Bories, MM. Rapin, Cuypers, Milon et D. Laurent, Mme F. Gerbaud, M. Lefèvre, Mme Garriaud-Maylam, MM. Revet et Charon et Mmes Lanfranchi Dorgal, Lamure et Deroche, est ainsi libellé :

Après l'article 45 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Après le septième alinéa de l'article L. 411-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – la construction et la gestion de résidences services à caractère social destinés à des personnes âgées ou handicapées. La gestion des résidences services à caractère social peut être confié à des organismes agréés au titre de l'article L. 365-4 du présent code. » ;

2° L'article L. 631-13 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent construire et gérer des résidences-services à caractère social destinées à des personnes âgées ou handicapées dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximums fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

« Les services non individualisables (mutualisés) mis en place dans les résidences services à caractère social, sont soit mis en œuvre directement par l'organisme propriétaire, soit par un opérateur extérieur. Quel que soit le mode de gestion de ces services, ceux-ci doivent être gérés dans un cadre non lucratif, excluant toute recherche d'excédent. »

La parole est à Mme Jacky Deromedi.

Mme Jacky Deromedi. La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a instauré un cadre juridique applicable aux résidences-services, répondant ainsi à un certain nombre de difficultés de gestion qui se posaient jusqu'alors.

Le terme « résidence-services » désigne un type de copropriété destiné à offrir un cadre de vie adapté à des personnes âgées autonomes, propriétaires ou locataires. Ces résidences se composent de logements individuels, maisons ou appartements, équipés et sécurisés conformément aux besoins particuliers des personnes âgées ; elles offrent des services qui garantissent aux copropriétaires un cadre de vie convivial tout en respectant leur indépendance. Elles contribuent ainsi, aux côtés des politiques publiques, à répondre à l'enjeu du vieillissement de la population française ; elles sont de nature à prévenir la perte d'autonomie des personnes âgées et contribuent à renforcer l'offre de logements adaptés et disponibles.

Après avoir mis en œuvre la sécurisation juridique de ces résidences-services, qui apportent de vraies réponses au défi du vieillissement et à celui de la qualité de vie des seniors et des personnes à mobilité réduite, il convient de garantir leur accessibilité à tous.

Tel est l'objet du présent amendement, qui vise à mettre en place un dispositif de résidences-services à caractère social.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

Nous écouterons avec attention ce que nous dira le Gouvernement – peut-être y aura-t-il lieu, ma chère collègue, de retirer votre amendement –, car il n'est pas certain que cette disposition soit juridiquement pertinente. Un alignement sur le secteur privé, en la matière, pourrait attirer des difficultés aux bailleurs sociaux, qui pourraient de fait se retrouver en situation de concurrence déloyale vis-à-vis du secteur lucratif.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Nous considérons que cet amendement est en grande partie satisfait. Je vous invite donc, madame la sénatrice, à le retirer.

Il existe déjà des dispositifs qui correspondent à l'objectif que vous vous proposez d'atteindre. Il existe par ailleurs, à destination des personnes âgées ou handicapées, un certain nombre d'aides et de services d'accueil spécialisés qui sont financés par l'État et, le cas échéant, par les départements.

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département, et ce au moment de l'agrément de l'opération de logement social, cette autorisation étant l'occasion de préciser le projet social associé à ces logements. Tel est d'ailleurs l'un des apports de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, promulguée fin 2015.

M. le président. Madame Deromedi, l'amendement n° 869 rectifié est-il maintenu ?

Mme Jacky Deromedi. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 869 rectifié est retiré.

Articles 46 à 46 bis C (réservés)

M. le président. Je rappelle que les articles 46 à 46 bis C sont réservés jusqu'à cet après-midi, à la reprise de la discussion du présent texte.

Article 46 bis (Non modifié)

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Il demande notamment à chaque locataire, le cas échéant, communication de sa carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles. »

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

L'amendement n° 330 rectifié est présenté par MM. Daubresse et Henno, Mme Di Folco, MM. Charon, Meurant et Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Rapin, Lefèvre, Pellevat, Sido, de Nicolaÿ et H. Leroy, Mmes Garriaud-Maylam et Deromedi, MM. Hugonet et Dufaut, Mmes Goy-Chavent et Delmont-Koropoulis, M. Gilles, Mmes Troendlé et Lherbier, MM. Wattebled, Morisset et Mandelli, Mme L. Darcos, MM. Malhuret, Decool et Brisson, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Cambon et Bazin et Mme Lavarde.

L'amendement n° 669 rectifié *ter* est présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Deroche et Dumas, MM. B. Fournier, Guené et Laménie, Mmes Lamure et Micouleau, M. Milon et Mme Thomas.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger ainsi cet article :

I. – L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les quatre premiers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :

« *Art. L. 442-5.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré reçoivent des services fiscaux, annuellement, à leur demande, et sur la base de la transmission prévue à l'article L. 102 AE du livre des procédures fiscales, le revenu fiscal de référence ainsi que le numéro d'immatriculation au répertoire national d'identification des personnes physiques de chaque occupant majeur des logements qu'ils détiennent. Les organismes d'habitations à loyer modéré s'assurent du consentement des locataires.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré traitent les données à caractère personnel recueillies en vue de :

« 1° Calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer mentionné à l'article L. 441-3 du présent code ;

« 2° Créer des outils d'analyse de l'occupation sociale de leur parc contribuant au système de qualification de l'offre mentionné à l'article L. 441-2-8, à l'élaboration et à la mise en œuvre des orientations en matière d'attributions de logements mentionnées à l'article L. 441-1-5, à l'élaboration des conventions d'utilité sociale prévues à l'article L. 445-1 et du programme local de l'habitat mentionné à l'article L. 302-1, ainsi qu'à l'identification des ménages en situation de précarité énergétique pour l'application de l'article L. 221-1-1 du code de l'énergie ;

« 3° Permettre la communication de renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'État dans le département du lieu de situation des logements en vue de la transmission au Parlement des informations mentionnées au 5° de l'article L. 101-1 du présent code ;

« L'Agence nationale de contrôle du logement social peut obtenir auprès des organismes d'habitations à loyer modéré la communication de ces données dans le cadre de ses missions d'évaluation mentionnées aux articles L. 342-1 et L. 342-2. » ;

2° À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « notamment le contenu de l'enquête, dont la liste des données recueillies » sont supprimés.

II. – L'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

III. – À l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 » sont remplacés par les mots : « les données recueillies en application de l'article L. 442-5 ».

IV. – Le VII de la section II du chapitre III du titre II de la première partie du livre des procédures fiscales est complété par un 11° ainsi rédigé :

« 11° Organismes d'habitations à loyer modéré

« *Art. L. 166 G.* – Pour l'application de l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, l'administration fiscale communique annuellement, à leur demande, aux organismes de logement social les données automatisées à caractère personnel nécessaires à la détermination du revenu de chaque occupant

majeur des logements qu'ils détiennent, en complétant les données transmises au titre de l'article L. 102 AE du présent livre. »

La parole est à Mme Jacky Deromedi, pour présenter l'amendement n° 330 rectifié.

Mme Jacky Deromedi. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 669 rectifié *ter*.

M. Philippe Dallier. Cet amendement a pour objet les enquêtes que les organismes de logement social doivent réaliser : l'enquête annuelle sur les ressources des locataires, qui permet de reconsidérer la situation de chacun, eu égard par exemple à l'application ou non d'un surloyer, et l'enquête à laquelle il doit être procédé tous les deux ans, qui a un caractère un peu plus large.

Ces enquêtes coûtent relativement cher au bailleur, parce qu'elles sont lourdes : il faut adresser des courriers, récupérer toutes les informations – les locataires mettent parfois du temps à transmettre leur avis d'imposition –, ce qui est relativement compliqué.

Nous proposons d'envisager une simplification de ce dispositif *via* une unification des deux enquêtes, à condition toutefois que puisse être mise en place une transmission automatique de données entre les services fiscaux et les bailleurs qui en feraient la demande – il est possible d'éviter, dans un premier temps, de rendre cette transmission obligatoire – et que soit prise la précaution, monsieur le ministre, de garantir, en la matière, le secret fiscal.

Je ne sais si l'amendement, dans la rédaction que nous proposons, est mûr. Il y a là, en tout cas, un vrai sujet. Les coûts par logement qui me sont communiqués sont importants ; le coût global, rapporté au nombre de logements sociaux, est très important. Je pense qu'on pourrait nettement mieux faire.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Sur ces deux amendements identiques, l'avis de la commission, pour l'heure, est défavorable.

L'idée est particulièrement intéressante et pertinente. Néanmoins, il est prévu que les locataires devront donner leur accord, ce qui réduit d'emblée, peut-être, la portée du dispositif, puisqu'il faudra chaque année recueillir leur avis et traiter les refus.

Il est par ailleurs proposé de supprimer l'enquête sur le SLS, le supplément de loyer de solidarité, alors même que celle-ci porte sur des éléments autres que fiscaux, par exemple des questions complémentaires relatives à la composition familiale, à l'invalidité, au minimum vieillesse ou à la situation professionnelle.

Cette nouvelle enquête serait annuelle ; en l'état, elle alourdirait les tâches d'enquête des organismes, même s'ils récupèrent les données fiscales sous forme électronique.

En outre, vous l'avez souligné, mon cher collègue, les informations sont particulièrement sensibles. Pour les obtenir directement, le bailleur doit disposer du numéro INSEE des personnes. Or la CNIL accorde à cet identifiant, à juste titre, une protection particulière.

Il reste donc un certain nombre de freins à lever pour que nous puissions aller dans votre sens.

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

M. Jacques Mézard, ministre. La question posée par le sénateur Dallier est opportune ; elle correspond à une réalité de terrain. Il est donc bon de l'avoir posée – je l'en remercie. Nous sommes en train d'y travailler avec Bercy ; les choses, je l'espère, vont avancer d'ici à l'examen du projet de loi de finances.

Vous demandez que soit rendue possible la transmission directe des informations fiscales. Cela paraît une simplification, mais pose de très nombreux problèmes techniques. En effet, il n'existe pas de système uniforme de gestion des locataires : chaque bailleur dispose du sien propre.

Il y va, de surcroît, d'informations très sensibles ; pour les obtenir directement, le bailleur doit disposer du numéro INSEE des personnes. La CNIL, elle, accorde à cet identifiant une protection particulière.

Nous avons donc besoin d'approfondir les modalités techniques de mise en œuvre de ce dispositif pour trouver la voie la plus efficace.

Nous sommes totalement d'accord sur l'objectif, monsieur le sénateur Dallier. Une réunion de travail entre mon cabinet et Bercy a d'ailleurs été organisée la semaine dernière sur ce sujet. Notre volonté est d'aboutir, si possible dans la perspective de la prochaine loi de finances.

En l'état, l'avis du Gouvernement est défavorable sur cet amendement ; mais nous sommes tout à fait d'accord pour travailler, et vite, sur ce sujet.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. À la suite de ces explications, je vais retirer mon amendement.

Cela étant, je rassure Mme la rapporteur : l'idée n'est pas de complexifier les choses ; c'est même exactement le contraire. On demanderait au locataire son autorisation, et celle-ci serait valable une fois pour toutes.

Les chiffres que les bailleurs me donnent – je ne les ai pas inventés – sont de l'ordre de 50 millions à 100 millions d'euros par an : c'est ce que coûte le traitement de ces enquêtes. À l'heure où nous cherchons des moyens pour les bailleurs, afin de pouvoir construire, il y a là un vrai sujet. Il faut y regarder de près.

Cela étant, je retire mon amendement.

M. le président. Madame Deromedi, l'amendement n° 330 rectifié est-il maintenu ?

Mme Jacky Deromedi. Non, je le retire également, monsieur le président.

M. le président. Les amendements identiques n° 330 rectifié et 669 rectifié *ter* sont retirés.

Je mets aux voix l'article 46 *bis*.

(L'article 46 *bis* est adopté.)

Article additionnel après l'article 46 *bis*

M. le président. L'amendement n° 460 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi et Revet, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Après l'article 46 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 2252-2 du code général des collectivités territoriales est abrogé.

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Il s'agit d'abroger l'article L. 2252-2 du code général des collectivités territoriales et, surtout, d'appeler l'attention du Gouvernement sur la question des garanties d'emprunts.

Les communes – je pense notamment à celles qui produisent beaucoup de logements sociaux – sont tenues, depuis l'entrée en vigueur de la loi Égalité et citoyenneté, de garantir les emprunts des bailleurs. Nous arrivons à des montants qui dépassent, pour certaines d'entre elles, leur budget de fonctionnement.

C'est évidemment prendre un risque majeur : on garantit ces emprunts pour des décennies ; or, du fait notamment de la fragilisation des bailleurs, on ne peut exclure le risque que certains organismes, à l'avenir, disparaissent. Cela fait peser de graves menaces sur les collectivités, dans un contexte où, par ailleurs, le montant de la DGF a, depuis 2014, pour un département que je connais bien, le Val-d'Oise, baissé de 36 %, ce qui représente plus de 84 millions d'euros de manque à gagner.

Construire coûte cher, c'est évident ! Or s'ajoute à ce coût celui des services nécessaires pour accueillir dans de bonnes conditions les populations qui s'installent. Vous savez très bien, mes chers collègues, que, lorsqu'on construit, il faut aussi prévoir des écoles, des gymnases et divers autres services.

La question des garanties d'emprunts est assez peu soulevée. Est-il de bonne gestion, de la part des collectivités, de continuer à garantir les emprunts des bailleurs ?

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je demande le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis de la commission sera défavorable.

Mon cher collègue, la question que vous soulevez se pose évidemment au regard de l'actuelle réorganisation du secteur social HLM, qui laisse penser que des bailleurs pourraient se retrouver dans une situation financière particulièrement délicate, et eu égard, aussi, aux contraintes financières qui pèsent sur les budgets des communes. Pour autant, je ne pense pas qu'il soit nécessaire de revenir sur les dispositions que vous proposez d'abroger.

Les communes n'ont pas l'obligation de souscrire des garanties d'emprunts : elles peuvent aussi décider de ne pas le faire. Cette procédure a permis à des collectivités territoriales de garantir les emprunts des bailleurs, sans qu'il arrive jamais ou presque, au demeurant, que les premières doivent se substituer aux secondes pour assumer l'exécution desdits emprunts. Certes, la situation actuelle est un peu différente de celle qui prévalait il y a encore quelque temps. Mais ce n'est pas en abrogeant les dispositions visées que nous réglons le problème.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que celles qui ont été exposées par Mme la rapporteur.

Nous sommes certainement nombreux, ici, à avoir voté des garanties d'emprunts. Elles ont fait beaucoup moins de dégâts que les emprunts toxiques.

M. Philippe Dallier. Pourvu que ça dure !

M. le président. La parole est à M. Jérôme Bascher, pour explication de vote.

M. Jérôme Bascher. Le sujet des garanties est un vrai sujet pour qui veut construire en zone tendue. Certes, il existe d'autres systèmes de garantie que ceux où c'est la commune ou le département qui se porte garant. Mais le département paraît le bon échelon de la garantie – les plans départementaux de l'habitat l'attestent. Or combien de départements n'en peuvent mais ? Nous avons un problème de soutenabilité financière de ces garanties.

Notre collègue Sébastien Meurant parlait du Val-d'Oise, qu'Arnaud Bazin connaît aussi très bien. Dans l'Oise, le montant total des garanties équivaut exactement à notre budget annuel. Vient un moment où, en matière de garanties, on ne sait plus ce qu'on fait : toute entreprise qui octroierait des garanties analogues serait très mal notée par les agences de notation.

Il faut donc réfléchir à la possibilité de nouvelles garanties pour les emprunts, s'agissant en particulier des constructions en zone tendue, mais aussi des départements dont les finances sont les plus grevées.

Je ne voterai pas cet amendement ; néanmoins, le système des garanties d'emprunts est à réinventer. La soutenabilité de la construction de nouveaux logements est aujourd'hui très fragile.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 460 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Chapitre III

AMÉLIORER LES RELATIONS LOCATAIRES BAILLEURS ET FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Article 47 ***(Non modifié)***

La première phrase du dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigée : « La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. »

M. le président. L'amendement n° 672 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Deromedi et Dumas, M. Laménie, Mme Lamure, M. Lefèvre, Mme Micouleau et MM. Milon, Savin et Sido, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – À la première phrase du premier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « , sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti » sont supprimés.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement vise à revenir sur une différence de traitement entre les salariés et les étudiants en matière d'accès à la location.

Les bailleurs personnes physiques peuvent avoir recours au cautionnement selon des modalités différentes en fonction du profil du candidat locataire.

La loi du 29 mars 2009 interdit de cumuler un cautionnement et un contrat d'assurance, sauf pour les étudiants et les apprentis. Cette disposition spécifique était justifiée par l'impossibilité pour ce public d'être couvert par un contrat d'assurance, en l'absence de justification de ressources. Or, depuis 2018, le dispositif VISALE est ouvert à l'ensemble des étudiants et alternants, sans condition de ressources, ce qui retire toute justification au régime spécifique.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

L'idée est intéressante, mais je crains qu'elle ne se retourne, en définitive, contre les étudiants. En effet, la possibilité de cumuler la caution et le contrat d'assurance rassure les bailleurs.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je partage l'avis de Mme la rapporteur.

En toute logique, vous avez raison, monsieur le sénateur Dallier, mais nous cherchons à rassurer le propriétaire, afin qu'il consente à louer aux publics visés.

Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, l'avis du Gouvernement sera défavorable.

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement n° 672 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. J'hésite à le retirer, parce que, en matière de caution, il y a ceux qui ont la chance d'en avoir une et les autres. Or, à partir du moment où le dispositif VISALE existe, la situation change.

Vous me dites que je pose une bonne question, mais aucune réponse n'est apportée. J'ai donc presque envie de faire adopter mon amendement, et nous verrons en CMP.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je rappelle simplement, pour être précis, mais vous le savez très bien, que ce n'est pas obligatoire. C'est un « plus ».

M. Philippe Dallier. Soit, je retire l'amendement !

M. le président. L'amendement n° 672 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'article 47.

(L'article 47 est adopté.)

Article 47 bis A

- ① L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, le bailleur notifie au syndic de l'immeuble les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire, après avoir recueilli l'accord de ce dernier. »

M. le président. L'amendement n° 1029 rectifié, présenté par MM. Grand, Bouchet, Danesi, Lefèvre, D. Laurent et Allizard, Mmes Deromedi, Garriaud-Maylam et Deroche et M. Rapin, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le syndic peut demander à un copropriétaire bailleur de lui communiquer, dans un délai d'un mois, les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et adresse électronique de son locataire, après avoir recueilli l'accord de ce dernier. »

La parole est à Mme Jacky Deromedi.

Mme Jacky Deromedi. L'article 47 *bis* A prévoit l'obligation pour le bailleur de notifier à son syndic les coordonnées de son locataire, dans un délai d'un mois suivant la prise d'effet du contrat de location.

L'intention de cet article est louable, notamment pour permettre au syndic de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété en interpellant directement le locataire occupant en cas de troubles de voisinage ou de mauvais usage des parties communes, par exemple. Dans les faits, il s'avère lourd en termes de gestion. Il est donc proposé d'inverser le dispositif en prévoyant que le syndic puisse demander au copropriétaire bailleur les coordonnées de son locataire.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'amendement ne prévoit qu'une faculté. Il n'est donc pas besoin de l'inscrire dans la loi. Je demande donc le retrait de cet amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement partage l'avis de la commission. La disposition prévue par cet article a été introduite à l'Assemblée nationale pour faciliter le travail des syndics, qui n'est pas toujours facile, comme chacun le sait.

M. le président. Madame Deromedi, l'amendement n° 1029 rectifié est-il maintenu ?

Mme Jacky Deromedi. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 1029 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 47 *bis* A.

(L'article 47 bis A est adopté.)

Article 47 bis B

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° Après l'article 8-1, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :
- ③ « Art. 8-2. – Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales

dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

- ④ « La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.
- ⑤ « Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux au sens du premier alinéa de l'article 15. » ;
- ⑥ 2° Au premier alinéa du I de l'article 40, après la référence : « 8-1 », est insérée la référence : « , 8-2 ».

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, sur l'article.

M. Fabien Gay. À notre grande surprise, l'amendement que nous avons déposé a été déclaré irrecevable. Je m'exprimerai donc en intervenant sur l'article.

Chaque année, 216 000 femmes sont victimes de violences de la part de leur conjoint. Le logement est d'abord le lieu principal où s'exercent les violences et peut également devenir un outil d'emprise pour l'auteur de ces violences : opposition à la vente, mise à la porte, dégradations, accumulation de dettes... Ce dernier peut être évincé du logement afin de protéger les victimes de façon temporaire. Beaucoup d'entre elles préfèrent cependant quitter le logement, provisoirement ou définitivement, afin de se mettre en sécurité, souvent avec leurs enfants. Certaines sont alors hébergées chez des tiers, à l'hôtel, dans des CHRS ou dans des services spécialisés. D'autres sont sans abri ou vivent en squat.

Toutes doivent chercher un nouveau logement. Qu'elles obtiennent un logement social, une mutation de logement ou un autre type de contrat locatif, ce nouveau « chez elles » pourra être un environnement rassurant et sécurisant où elles et leurs enfants pourront se reconstruire.

Pour améliorer les droits des victimes de violences, nous proposons au travers de notre amendement d'étendre le domaine d'application de l'ordonnance de protection à toutes les personnes d'une famille vivant dans le même domicile et de préciser que les violences visées à l'article 515-9 du code civil sont « de toute nature, y compris sexuelles ».

En conséquence de cette extension, nous proposons de modifier l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation afin de donner à toutes les personnes protégées par une ordonnance de protection une priorité dans l'attribution des logements sociaux. Malheureusement, comme je l'ai souligné en introduction, notre amendement a été déclaré irrecevable.

Nous considérons pourtant que la protection des victimes de violences et d'infractions sexuelles doit continuer à être une priorité pour l'exécutif et le législateur. L'ordonnance de protection est un dispositif qui permet une grande réactivité et une certaine efficacité. Il nous paraît donc important d'offrir à tous les membres de la famille qui résident au même domicile et qui subissent une situation de violence une meilleure protection.

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

L'amendement n° 625 rectifié, présenté par M. Sueur, Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Bérít-Débat et Joël Bigot, Mme Bonnefoy, M. Devinaz, Mmes M. Filleul, Grelet-Certenais, Harribey, Lienemann et Jasmin, MM. P. Joly, Jomier et Kerrouche, Mme Lubin, M. Lurel, Mmes Monier et S. Robert, M. Roger, Mme Taillé-Polian, M. Temal, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 3

1° Remplacer les mots :

de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de

par les mots :

du dépôt de plainte contre

2° Supprimer les mots :

et rendue depuis moins de six mois

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. L'article 47 *bis* B vise à protéger les victimes de violences conjugales. Il n'est pas tolérable que le locataire qui a quitté les lieux – il s'agit souvent d'une femme – pour échapper à ces violences puisse se voir réclamer par le bailleur le paiement du loyer impayé par son conjoint resté sur place. La disposition du projet de loi prévoyant de mettre fin à cette solidarité va donc dans le bon sens. Toutefois, sa mise en œuvre risque d'être problématique et, au final, de n'avoir que peu de conséquences concrètes.

En effet, il est prévu que la solidarité cesse sous réserve de communiquer au bailleur la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale de l'auteur des violences. Or la production de tels documents induit une procédure longue pouvant durer de nombreux mois, voire plus d'une année, dans le cadre d'une action pénale. La victime de violences se verra donc opposer la clause de solidarité pendant toute cette période.

Il convient d'être beaucoup plus pratique et de tenir compte de la situation d'urgence, voire de dénuement, dans laquelle se trouvent ces personnes. C'est pourquoi il est ici proposé de faire cesser la solidarité dès communication au bailleur de la copie du dépôt de plainte.

M. le président. L'amendement n° 945 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini, Mme Laborde et M. Roux, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Supprimer les mots :

et rendue depuis moins de six mois

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Les victimes de telles violences n'osent pas quitter le logement aussi vite qu'elles le voudraient, car elles ont peur de représailles. Cet amendement vise à supprimer cette peur dans le temps et donc à faciliter la vie des victimes.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à ces deux amendements, qui ne sont pas complètement identiques.

Je comprends l'intention des auteurs de l'amendement n° 625 rectifié. Néanmoins, cette proposition risque de conduire à des détournements du dispositif et à pénaliser injustement le bailleur : que se passera-t-il si la plainte est retirée ou si l'auteur n'a pas été condamné ? Il me semble préférable d'en rester au texte qui exige *a minima* une condamnation pénale ou une ordonnance de protection.

L'adoption de l'amendement n° 945 rectifié pourrait aussi conduire à un détournement du dispositif au détriment du bailleur : le conjoint pourrait ainsi apporter une condamnation de plus de deux ans, de plus de trois ans, etc. Ce dispositif doit être encadré pour éviter tout abus.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 625 rectifié, puisqu'il vise à subordonner la cessation de la solidarité entre les époux au moment du dépôt de plainte. Or un dépôt de plainte ne peut pas entraîner de telles conséquences juridiques. Comme cela vient d'être exposé, une plainte peut être retirée ou classée sans suite. Le parquet peut aussi répondre par poursuite inopportune, etc. Au final, il peut également ne pas y avoir de condamnation. Un tel amendement ne nous paraît donc pas réaliste.

En ce qui concerne l'amendement n° 945 rectifié de M. Labbé, je ferai la même observation que Mme la rapporteur et j'émettrai un avis défavorable, car il est nécessaire d'encadrer le dispositif.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. Mme la rapporteur affirme que le dispositif pourrait être détourné au détriment du bailleur. Mais dans un cas comme celui-là, en raison du silence qui accompagne les violences, que vaut ce risque face à l'immense danger pour l'intégrité des personnes et de la famille ?

La Fédération nationale solidarité femmes rappelle que le logement est le principal lieu où s'exercent les violences au sein du couple et qu'il peut devenir un outil d'emprise pour l'auteur de ces violences. Celui-ci peut refuser de quitter le logement ou ne pas payer le loyer. La victime solidaire du paiement des loyers se trouve alors coincée. C'est dans cet esprit que nous avons été conduits à supprimer ce délai de six mois.

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. Le dispositif prévu à cet article pourrait pénaliser deux fois la victime des faits. On sait très bien que la procédure peut durer jusqu'à un an au pénal. Pendant tout ce temps, elle est coresponsable vis-à-vis du bailleur des loyers non payés. Cela n'incite pas les femmes à « décohabiter » et à porter plainte contre ces violences conjugales. Comme l'a rappelé M. le sénateur Labbé, le domicile est le lieu principal de ces violences.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 625 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 945 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 968 rectifié, présenté par Mmes Billon et Létard, M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Rédiger ainsi cet alinéa :

2° Au II de l'article 40, les références : « 8 à 20 » sont remplacées par les références : « 8, 8-1, 9 à 20 ».

La parole est à M. Laurent Lafon.

M. Laurent Lafon. L'article 47 *bis* B désolidarise des dettes de loyers les conjoints, concubins ou partenaires liés par un PACS cotitulaires du bail lorsqu'ils ont été victimes de violences conjugales et ont quitté le logement, sous réserve d'en avoir informé le bailleur.

Nous partageons évidemment cet objectif, mais nous souhaitons ajuster le dispositif, notamment pour permettre que toutes les victimes de violence puissent bénéficier de cette nouvelle écriture de la loi. Ainsi, cet amendement vise à supprimer l'alinéa 6 tel qu'il est actuellement rédigé, car il tend à exclure de ce dispositif les victimes de violences conjugales locataires d'un logement non conventionné du parc social, alors que les locataires titulaires d'un bail dans un logement social conventionné pourraient en bénéficier. Il vise également à étendre le bénéfice de ce dispositif aux locataires victimes de violences et titulaires du bail soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il est bienvenu d'appliquer les dispositions de l'article 47 *bis* B à l'ensemble des logements, y compris à ceux du parc social et du parc soumis à la loi de 1948. L'avis est donc favorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Il s'agit effectivement d'une excellente initiative : avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 968 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 47 *bis* B, modifié.

(L'article 47 bis B est adopté.)

Article 47 bis C

① Le deuxième alinéa du I de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :

② « Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

③ « 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;

④ « 2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;

⑤ « 3° Le décompte de la dette ;

- ⑥ « 4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;
- ⑦ « 5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
- ⑧ « 6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. » – *(Adopté.)*

Article 47 bis

- ① L'article L. 623-1 du code de la consommation est ainsi modifié :
- ② 1° *(Supprimé)*
- ③ 2° Le 1° est complété par les mots : « ainsi que dans le cadre de la location d'un bien immobilier ».

M. le président. L'amendement n° 425, présenté par M. M. Bourquin, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 2

Rétablir le 1° dans la rédaction suivante :

1° Au premier alinéa, après le mot : « légales », sont insérés les mots : « , relevant ou non du présent code, » ;

II. – Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

... Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article est interprétatif de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation. »

La parole est à M. Martial Bourquin.

M. Martial Bourquin. C'est un amendement rédactionnel et interprétatif, qui vise à clarifier le périmètre de l'action de groupe.

On nous dit que l'ensemble du droit de la consommation déborde le seul code de la consommation. Il faut donc que les rapports locatifs soient concernés par l'action de groupe, comme le prévoyait la loi de 2014. Pourquoi l'action de groupe s'arrêterait-elle aux rapports locatifs ?

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je vais rester fidèle à ce que nous avons décidé en commission, où nous avons adopté un amendement soutenu par notre collègue Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois, qui a jugé inutile la mention que vous souhaitez rétablir.

Cela étant, j'ai bien conscience que votre amendement soulève une vraie question. Je m'interroge d'ailleurs sur ce qui a conduit la commission des lois à déclarer cette mention inutile. Un membre de cette commission pourrait peut-être nous éclairer sur cette décision et la motiver ?

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

M. Jacques Mézard, ministre. Pour ce qui me concerne, j'irai au-delà des interrogations exprimées par Mme la rapporteur : j'émettrai un avis favorable.

Lors de l'examen du texte en commission, l'alinéa 1° a été jugé inutile et un amendement a été adopté pour le supprimer. Or il n'est pas du tout inutile, puisque, dans deux décisions très récentes, la cour d'appel de Paris et le tribunal de grande instance de Nanterre ont considéré que le bail d'habitation, régi par la loi du 6 juillet 1989, n'entrait pas dans le champ du droit de la consommation. C'est écrit noir sur blanc !

Je cite la cour d'appel de Paris : « Il sera surabondamment relevé que le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 n'est pas inclus dans le code de la consommation et obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, de sorte qu'il échappe à l'action de groupe ». C'est ce qu'indique la jurisprudence de manière univoque. Il est donc nécessaire de rétablir cet alinéa et de faire droit à l'amendement de M. Bourquin, qui n'est pas simplement rédactionnel puisqu'il correspond à un véritable besoin.

M. le président. La parole est à M. Martial Bourquin, pour explication de vote.

M. Martial Bourquin. Je vous remercie, monsieur le ministre. Cet amendement est davantage interprétatif que rédactionnel. On est un peu dans la même situation que pour l'assurance emprunteur, dont on nous disait à l'époque, y compris la Cour de cassation, qu'elle n'entrait pas dans le bloc des assurances. Le Sénat avait pris position, car nous nous étions rendu compte à la lecture de l'arrêt de la Cour de cassation qu'il convenait d'être beaucoup plus interprétatif et de préciser que l'assurance emprunteur était une assurance comme une autre. Le Conseil constitutionnel nous a donné raison, et nous avons gagné.

C'est donc à juste titre que M. le ministre a dit que le Parlement devait être plus précis. Voilà pourquoi nous devons faire entrer les rapports locatifs dans l'action de groupe, ce qui est absolument normal : cela figure dans la loi de 2014. Lorsque des locataires se sentent lésés, ils doivent pouvoir entamer une action de groupe, soit avec une association de locataires, soit surtout avec une association de consommateurs. Nous serions l'un des seuls pays européens à ne pas pouvoir le faire. Adoptons cet amendement !

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Cet amendement est effectivement très bienvenu, et il me semble que nous pouvons le voter. La disposition est intéressante ; la commission des lois pourra toujours préciser sa pensée ultérieurement. Mettons donc cette disposition dans la navette.

M. le président. La parole est à M. Laurent Lafon, pour explication de vote.

M. Laurent Lafon. Nous partageons le souci des auteurs de cet amendement, que nous voterons. Il y a là une lacune, qui mérite manifestement d'être comblée.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Notre groupe votera cet amendement, d'autant que l'association UFC-Que Choisir, si je me souviens bien du rapport de 2018, a été très claire. J'avoue que je suis quelque peu étonné par la position de la commission des lois.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 425.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 47 bis, modifié.

(L'article 47 bis est adopté.)

Article 48

- ① I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 3 est ainsi modifié :
- ③ a) Le 7° est abrogé ;
- ④ b) À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « , aux loyers de référence » sont supprimés ;
- ⑤ 2° Le troisième alinéa de l'article 16 est ainsi modifié :
- ⑥ a) À la première phrase, après le mot : « agréés », sont insérés les mots : « , pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, » ;
- ⑦ b) La deuxième phrase est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance, chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret. » ;
- ⑧ 3° L'article 17 est ainsi rédigé :
- ⑨ « Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.
- ⑩ « II. – La fixation du loyer des logements mis en location est libre. » ;
- ⑪ 4° L'article 17-2 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le I est abrogé ;
- ⑬ b) Le premier alinéa du II est ainsi rédigé :
- ⑭ « Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. » ;
- ⑮ c) À la fin du deuxième alinéa du même II, les mots : « dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article » sont supprimés ;
- ⑯ d) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.

- ⑱ « Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. » ;
- ⑲ e) Aux troisième et quatrième alinéas du même II, les mots : « du présent II » sont remplacés par les mots : « du présent article » ;
- ⑳ 5° (Supprimé)
- ㉑ 6° L'article 25-9 est ainsi modifié :
- ㉒ a) Les I et II sont abrogés ;
- ㉓ b) (nouveau) La mention : « III. – » est supprimée.
- ㉔ II (nouveau). – Le 4° de l'article L. 631-15 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

M. le président. La parole est à M. Pascal Savoldelli, sur l'article.

M. Pascal Savoldelli. Le premier obstacle à la mobilité et à l'accès au logement, tout le monde le sait, c'est le loyer. C'est pourquoi l'encadrement des loyers est un facteur déterminant de mobilité et de sécurisation des bailleurs ainsi que des locataires dans le parc privé. C'est un dispositif qui a montré son efficacité ! Il est simplement incompréhensible de le supprimer lorsque le maître mot de l'action du Gouvernement se veut être l'efficacité.

L'encadrement limite les abus, améliore le pouvoir d'achat des ménages à un prix quasiment nul pour l'État et constitue la réponse la plus logique à l'argument du prétendu effet inflationniste des APL. Encadrer les loyers, c'est donc agir pour une bonne utilisation des deniers publics.

La loi ALUR n'est ni excessive ni confiscatoire : après une hausse de quasiment 60 % en dix-sept ans, elle ne vise que les loyers abusifs au-delà de 20 % d'une médiane avec complément de loyer possible. Nous sommes très loin de l'administration du loyer, la loi ne fait qu'imposer un minimum de raison au marché locatif privé.

J'ajoute que l'encadrement se situe à un niveau particulièrement élevé, qui exclut de l'accès au logement beaucoup trop de nos concitoyens.

Le Conseil constitutionnel en 2014 et les tribunaux administratifs en 2017, à Paris et à Lille, ont validé le principe de l'encadrement. Seule son insuffisante mise en œuvre est mise en cause. L'encadrement des loyers a donc été annulé pour une question de forme juridique et non de fond.

C'est pourquoi il n'est pas nécessaire d'abroger l'encadrement et de le remplacer par une expérimentation pour se conformer aux décisions de justice. La prise immédiate d'un décret permettrait à l'État de le mettre en œuvre progressivement, c'est-à-dire en tout ou partie pour les agglomérations concernées, en se calant sur le déploiement des observatoires locaux des loyers. C'est le sens des amendements que nous défendons à cet article.

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, sur l'article.

M. Fabien Gay. Les articles 48 et 49 du présent projet de loi, dont l'un supprime le dispositif d'encadrement des loyers de la loi ALUR de 2014 et l'autre réintroduit un dispositif similaire, mais temporaire et optionnel, ne constituent en fait qu'une acrobatie politique visant à inhumer progressivement l'encadrement des loyers. Le projet de loi fait prévaloir un très

abscons « droit de propriété » que nous impose la doctrine du libéralisme sur le droit au logement de tous et de chacun consacré par le préambule de la Constitution de 1946.

Pour notre part, nous avons soutenu ce principe d'encadrement des loyers avec des réticences. En effet, s'il permet de réguler de manière efficace l'évolution des loyers, il ne permet cependant pas d'en réguler le niveau, ce qui était le propre du dispositif ALUR que cet article vise à supprimer. Pourtant, la cherté du logement en France conduit à des réalités socio-économiques inacceptables : 54 % des ménages consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement ; parmi eux, 15 % y consacrent même plus de 60 % ! La situation est en constante aggravation, avec une hausse des loyers de plus de 50 % en dix ans sur le territoire français, voire de 70 % à Lille !

Ce dont nous avons besoin, c'est d'une régulation offensive et pérenne du niveau des loyers, qui serait basée non pas sur le loyer médian comme le prévoyait la loi ALUR – puisque celui-ci incorpore des réalités très différentes du marché locatif –, mais sur un loyer qui reflète les réalités sociales et le niveau de vie des locataires.

Pour ce faire, nous devons créer un cadre juridique qui permette aux loyers actuels d'être baissés efficacement et donner une place plus importante aux associations de locataires dans le cadre des recours juridiques. Je le rappelle, à Paris, seulement une centaine de recours ont été déposés pour loyers abusifs durant toute la période de l'encadrement des loyers alors qu'environ un tiers des appartements proposés à la location ne respectait pas le dispositif. En cause, le rapport de force défavorable aux locataires, qui craignent que leur bail soit non renouvelé, leur caution conservée ou les travaux retardés.

Le pire c'est que, depuis l'abandon de ce dispositif, les prix ont largement augmenté comme en témoigne une étude de plusieurs associations.

Encadrer les loyers, c'est protéger les classes moyennes qui ne peuvent pas accéder au parc locatif social, c'est augmenter leur pouvoir d'achat et c'est donc, *a fortiori*, relancer la consommation et l'emploi.

La suppression de ce dispositif et son non-remplacement par un dispositif plus offensif constituent donc une aberration sociale.

M. le président. La parole est à Mme Éliane Assassi, sur l'article.

Mme Éliane Assassi. L'habitat n'est pas un simple produit de consommation, c'est un droit à garantir : celui d'avoir un toit et de pouvoir se loger décemment.

La loi ALUR, certes imparfaite et incomplète, avait au moins le mérite d'apporter une part de régulation pour lutter contre la rente immobilière. En effet, l'investissement dans la pierre est parmi les plus sûrs et les plus rentables ; c'est un objet de spéculation.

Pour lutter contre cela, l'État dispose de quelques leviers.

Pendant longtemps, le choix fait a été celui de la solvabilisation. Ce choix est aujourd'hui remis en cause par la baisse des APL.

Le deuxième levier est celui des aides à la pierre pour favoriser la construction. Avec un budget de l'État plafonnant à 60 millions d'euros, autant dire que ce n'est pas une priorité.

Enfin, il y a la réglementation du marché dit « libre » que ce soit concernant les règles de mise en location ou plus activement par un encadrement des loyers.

À l'évidence, sur ce point, il existe un consensus entre la majorité sénatoriale et le Gouvernement : toute règle est considérée comme une entrave à la liberté contractuelle. Comme si le locataire ou le demandeur de logement étaient en position favorable face au loueur ! La demande est à ce point déconnectée de l'offre que le rapport entre le bailleur et le locataire est absolument déséquilibré. C'est le pot de fer contre le pot de terre !

Pour cette raison, la loi ALUR avait tenté une amorce de régulation avec un encadrement des loyers, qui a aussi vite été désavoué par le gouvernement Valls, circonscrit à Paris et aux collectivités volontaires.

Bien que favorables au principe d'encadrement, nous avons considéré que celui-ci risquait, en l'état, de bloquer les loyers à un niveau anormalement élevé. D'où nos propositions d'un moratoire dans le secteur public et d'un mécanisme dans le privé qui définisse des prix moyens à un niveau plus bas.

Quoi qu'il en soit, en supprimant ce dispositif, le présent gouvernement envoie un très mauvais signal.

M. le président. L'amendement n° 221, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. L'amendement est défendu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis est défavorable.

La commission a considéré que l'encadrement des loyers tel qu'il est prévu dans le texte de loi, qui devient un dispositif expérimental, optionnel et volontaire, allait dans le bon sens. Il ne paraît donc pas nécessaire d'en revenir à un dispositif obligatoire.

Le souci n'est pas tant l'encadrement des loyers que la pénurie d'offres de logement.

M. Philippe Dallier. Tout à fait !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ce que l'on recherche c'est à augmenter considérablement l'offre de logement. Dès lors, la question de l'encadrement des loyers ne se posera plus.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement émet également un avis défavorable, ce qui ne surprendra pas les auteurs de l'amendement.

Je vais revenir sur l'historique.

La loi ALUR a mis en place des dispositions pour réaliser l'encadrement des loyers dans un certain nombre de territoires, avec obligation de lancer la procédure d'encadrement des loyers de manière connectée à la création de l'Observatoire. Puis le précédent gouvernement a évolué et modifié l'application de la loi, ce qui fait que deux collectivités, presque trois, ont enclenché le processus d'encadrement des loyers : Paris et Lille ; Grenoble, elle, allait le faire. Des

recours ont ensuite été déposés, et les tribunaux administratifs ont annulé le dispositif de Lille, puis celui de Paris, avec les mêmes motifs juridiques.

J'ai consulté la maire de Lille, Mme Aubry, et la maire de Paris, Mme Hidalgo, pour savoir si elles souhaitaient que l'État fasse appel, puisque c'est de sa compétence. Elles ont répondu par l'affirmative. J'ai bien évidemment interjeté appel de ces deux décisions. La cour d'appel administrative vient de rendre un arrêt confirmant l'annulation du dispositif.

Il existe une possibilité de former un pourvoi devant le Conseil d'État. Je le ferai, car j'ai dit que nous irions au bout de la procédure. Je donnerai donc les instructions pour qu'il en soit ainsi.

On se retrouve donc dans une situation où, manifestement, l'application du texte tel qu'il avait été voté pose des problèmes juridiques évidents.

Contrairement à ce que vous indiquez, nous ne voulons pas procéder à l'inhumation du dispositif ; si tel avait été le cas, il aurait suffi de le supprimer dans le cadre de ce texte ! Il s'agit uniquement de permettre aux collectivités qui le souhaitent, par exemple Paris ou Lille, de poursuivre de façon expérimentale l'encadrement des loyers, de manière déconnectée de la création de l'Observatoire. Ce n'est donc pas une inhumation ni une mise en résidence surveillée.

Contrairement à ce que l'on a pu lire dans la presse ici ou là, le Gouvernement n'est pas encore convaincu de l'effet positif de ce dispositif sur les loyers. Nous sommes donc en train d'évaluer son efficacité. Ce dispositif est d'ores et déjà efficace, selon moi, du point de vue de la communication, et c'est pour cela aussi que nous n'y avons pas mis fin.

La décision que nous avons prise de faire confiance aux collectivités et de supprimer la coordination obligatoire entre l'Observatoire des loyers et la mise en place de l'encadrement des loyers me semble une bonne chose.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Ce sujet est très politique, voire idéologique. Nos collègues communistes pensent que l'encadrement des loyers permettra de régler tous les problèmes. Je partage leur point de vue, le logement n'est pas un bien comme un autre. Pour autant, attention à ce que nous faisons !

Il est affirmé dans l'objet de leur amendement que la loi ALUR n'était ni excessive ni confiscatoire. Souvenons-nous tout de même qu'elle a eu pour résultat de faire plonger de manière importante le secteur de la construction et qu'il a fallu corriger le tir ! On l'a fait avec le dispositif Pinel et par un rééquilibrage léger des relations entre bailleur et locataire, mais tout cela est extrêmement sensible.

Qu'il nous faille, pour aider une partie de nos concitoyens à se loger, un secteur encadré, allant du PLAI au PLS, et des logements intermédiaires, même si c'est coûteux, avec des dispositifs tels que celui de la loi Pinel, c'est une certitude. Mais ne pas laisser une certaine souplesse sur le marché privé aboutirait aux mêmes catastrophes.

Je rappelle que, depuis la dernière loi de finances, certains signaux envoyés aux personnes qui veulent investir dans l'immobilier sont de nature à les faire s'interroger : l'impôt de solidarité sur la fortune supprimé, il ne subsiste plus que

l'IFI ; la taxe d'habitation supprimée, il ne reste plus que la taxe foncière, qui finira par servir de variable d'ajustement pour le budget de nos collectivités territoriales.

Il y a un risque à envoyer d'autres signaux susceptibles de désespérer ceux qui ont envie d'investir dans le logement : parvenir à l'effet exactement l'inverse de celui recherché par les auteurs de l'amendement.

Mme Catherine Procaccia. Complètement d'accord !

M. le président. La parole est à M. Martial Bourquin, pour explication de vote.

M. Martial Bourquin. Je ferai trois remarques rapides.

Tout d'abord, notre collègue Dallier a eu raison de dire que le secteur de la construction avait plongé, mais la situation économique était différente : nous sortions d'une crise financière, avec une forte bulle spéculative. Il faut remettre les choses dans leur contexte.

M. Philippe Dallier. C'était en 2014 et 2015, pas en 2010 et 2011 !

M. Martial Bourquin. Ensuite, Mme la rapporteur avance un argument qui est juste : lorsque le nombre de logements aura augmenté, les loyers baisseront. Certes, mais ce sera aux calendes grecques.

Mme Éliane Assassi. Eh oui !

M. Martial Bourquin. À Paris, et ailleurs avec la situation du logement telle qu'elle est un peu partout en France, on n'est pas près de voir ça !

Enfin, la hausse des loyers telle qu'elle se pratique à Paris, à Lille et dans plusieurs grandes villes est confiscatoire, pour reprendre ce mot employé précédemment, pour les salariés et pour les familles. Cette situation ne peut pas durer ! Il faut qu'à un moment donné – et M. le ministre a indiqué qu'il formera un pourvoi devant le Conseil d'État – cette spéculation s'arrête, parce que des familles subissent des situations intolérables. C'est parfois plus de la moitié d'un salaire qui part dans le loyer ! Pour les précaires, c'est encore pire, parce qu'ils ne peuvent même pas accéder à un logement.

Il est tout à fait vrai que le logement n'est pas un produit comme un autre. C'est aussi pour cette raison qu'il faut le protéger, et protéger les familles.

M. le président. La parole est à M. Laurent Lafon, pour explication de vote.

M. Laurent Lafon. Les mesures qui sont simples sur le papier se révèlent rarement aussi simples dans la réalité.

Je comprends que l'on puisse être séduit par une procédure d'encadrement des loyers, en se disant que cela résoudra le problème de leur envolée. Mais, dans les faits, ça ne fonctionnera pas ainsi.

Dans les secteurs tendus, notamment – je pense à Paris et à sa périphérie –, le problème du logement tient à ce qu'il s'agit d'un bien complexe. Il est complexe du fait de la relation entre le propriétaire et le locataire, laquelle ne fonctionne pas si l'on n'y introduit pas de la confiance, si le propriétaire n'est pas confiant au moment de mettre son bien en location.

En région parisienne, pour parler d'un territoire que nous connaissons bien, nous luttons depuis quelques années contre le fait qu'un certain nombre de propriétaires ne mettent pas en location des biens qui leur appartiennent. S'ils ne le font pas, c'est bien parce qu'il y a des raisons objectives pour cela.

Je ne suis pas certain qu'un encadrement des loyers participe au rétablissement de la confiance nécessaire à la mise en location de biens qui appartiennent actuellement à des propriétaires privés.

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. Je poserai une question écrite sur ce sujet à M. le ministre.

Ce qui me choque profondément, c'est qu'il y ait à Paris des quantités d'immeubles appartenant à des particuliers, notamment des Moldaves et des Russes, qui sont loués complètement au noir, souvent à des personnes désemparées. Je connais ainsi le cas de quelqu'un qui loue une chambre pour un loyer de 400 euros absolument pas déclaré.

Ces cas sont nombreux, et il n'y a pas suffisamment de professionnels pour les contrôler. C'est aussi un véritable problème pour le logement.

Vous ne pourrez pas me répondre aujourd'hui, monsieur le ministre, mais je souhaite tout de même savoir s'il est prévu de renforcer des contrôles dans ce domaine, même si cela ne dépend pas forcément de vous. Je pense qu'il faudrait recruter et contrôler, car la fraude est considérable.

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, pour explication de vote.

M. Fabien Gay. Ce débat, que nous devons mener de façon sereine, mérite d'avoir lieu.

J'entends l'argument de M. Dallier, et je suis prêt à l'examiner, car ce qu'il dit n'est pas forcément faux. Mais ce qui est confiscatoire, c'est le fait que 15 % des ménages consacrent 60 % de leurs revenus au logement ! La question du logement ne se situe pas en dehors de toute réalité politique générale.

Depuis que l'encadrement des loyers a été supprimé à Paris, l'association CLCV a mené une enquête. Savez-vous, monsieur le ministre, que les loyers ont augmenté en moyenne de 130 euros, ce qui représente une augmentation de 1 500 euros par an ? Et il y a des disparités : pour les plus petits logements, destinés d'abord aux étudiants ou à des personnes seules, la hausse peut être de 5 000 euros sur l'année. Ça ne me dérangerait pas si les salaires augmentaient avec la même rapidité. Mais ce n'est pas le cas !

Je ne suis pas favorable à ce qu'on traite du problème du logement indépendamment du débat sur le niveau des revenus et des salaires, car il y a une adéquation entre les deux. On ne peut pas avoir, à la fois, des loyers qui ne cessent d'augmenter dans les zones tendues et des salaires qui restent bloqués, d'abord ceux de la fonction publique, mais aussi ceux du privé. C'est une véritable question, dont nous devons débattre. Si les deux augmentaient de la même façon, il n'y aurait pas de souci.

Des amendements sur ce point seront examinés à l'article 49 ; quoi qu'il en soit, on ne peut pas balayer cette question d'un revers de main.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Personne ne peut nier que, dans certaines parties de notre territoire, dans les zones tendues – Paris, les Alpes-Maritimes, notamment –, le marché de l'immobilier est devenu totalement fou et a perdu sa logique fondamentale. L'encadrement des loyers contribue à modérer quelque

peu cette situation. Pour cette raison, notre groupe fera un certain nombre de propositions à l'occasion de l'examen de l'article 49.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Les chiffres donnés à la suite des enquêtes faites sur l'augmentation des loyers à Paris résultent de l'analyse de la situation en 2017. Or la mesure d'annulation de l'encadrement des loyers date de novembre 2017. On ne peut donc pas dire que ce soit cette décision, prise par le tribunal administratif, qui ait provoqué l'augmentation des loyers.

Quant aux loyers à la relocation, ils ont augmenté de 2,5 % dans le pays, mais seulement de 2,1 % à Paris. C'est en petite et grande couronnes que les hausses ont été les plus élevées. Est-ce un effet de l'encadrement des loyers à Paris ? Je ne dirai pas cela. En tout cas, telle est la réalité des chiffres.

Ce qui a été expliqué par plusieurs membres de la Haute Assemblée correspond à la réalité : les loyers sont élevés, parce que l'on manque de logements. Par ailleurs, dans un certain nombre de territoires, la situation est malheureusement inverse, avec de nombreux logements vacants.

Si nous avons lancé un plan pour les villes moyennes – je sais que cela correspond à l'un des objectifs du Sénat –, c'est pour essayer de rétablir les équilibres, ce qui prendra du temps.

La position du Gouvernement, qui est en harmonie avec le texte de la commission des affaires économiques, vise à ne pas supprimer les procédures. Si les collectivités concernées souhaitent les poursuivre, elles pourront le faire, et c'est cela le plus important.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 221.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à quatorze heures quarante-cinq.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à treize heures dix, est reprise à quatorze heures quarante-cinq, sous la présidence de M. David Assouline.)

PRÉSIDENTE DE M. DAVID ASSOULINE vice-président

M. le président. La séance est reprise.

6

ATTRIBUTION À UNE COMMISSION DES PRÉROGATIVES D'UNE COMMISSION D'ENQUÊTE

M. le président. L'ordre du jour appelle l'examen d'une demande de la commission des lois tendant à obtenir du Sénat, en application de l'article 5 *ter* de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires, qu'il lui confère, pour une durée de six mois, les prérogatives attribuées aux commissions d'enquête pour mener une mission d'information sur les conditions dans lesquelles des personnes n'appartenant pas aux forces de sécurité intérieure ont pu ou peuvent être

associées à l'exercice de leurs missions de maintien de l'ordre et de protection de hautes personnalités et le régime des sanctions applicables en cas de manquements.

Il a été donné connaissance de cette demande au Sénat lors de sa séance de ce matin.

Avant de mettre aux voix la demande de la commission des lois, je donne la parole à M. le président de la commission.

M. Philippe Bas, *président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale*. La commission des lois, qui s'est réunie ce matin, a unanimement décidé de demander à notre assemblée qu'elle lui confère les pouvoirs d'investigation attribués aux commissions d'enquête, comme nous l'avions fait pour la mise en œuvre de l'état d'urgence et pour la mise en place de notre mission d'information sur la justice.

Mes chers collègues, je rappelle que les pouvoirs d'investigation que nous réclamons vont nous permettre, si vous acceptez cette demande, d'auditionner toutes les personnes qui peuvent apporter un éclairage sur l'affaire communément appelée « affaire Benalla » et, bien au-delà, sur les dysfonctionnements que nous avons constatés sur deux points essentiels : premièrement, la confusion des pouvoirs entre les responsabilités constitutionnelles du Président de la République et celles du Gouvernement dans la mise en œuvre de la politique de sécurité ; deuxièmement, les difficultés que cette confusion des pouvoirs fait apparaître en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre de la sécurité du Président de la République, qui doit être confiée non pas à des amateurs, mais à des professionnels formés, sélectionnés, entraînés et organisés pour assumer cette fonction de protection, dans l'intérêt supérieur de la République.

Ces pouvoirs, si vous nous les accordez, nous permettront, d'une part, d'auditionner les personnes que nous souhaiterions entendre et, d'autre part, de recevoir toute information qui nous sera indispensable concernant, par exemple, des notes internes de service, utiles pour bien comprendre le fonctionnement de l'État. Je signale que toute personne qui refuserait d'apporter son concours ou qui ferait obstruction à la commission des lois dans l'exercice de ses pouvoirs d'investigation serait passible d'une peine allant jusqu'à deux ans de prison et 7 500 euros d'amende.

Tels sont, monsieur le président, les résultats de nos délibérations. Nous entendrons le ministre de l'intérieur, le directeur de cabinet du Président de la République, le secrétaire général de la présidence de la République, le préfet de police, un certain nombre de hauts fonctionnaires civils et militaires, les syndicats de la police nationale et toute personne susceptible de nous éclairer. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi que sur des travées du groupe Union Centriste.*)

M. le président. La parole est à M. le président du groupe Les Républicains.

M. Bruno Retailleau. Je me félicite que la commission des lois ait décidé de demander au Sénat de lui conférer les prérogatives attribuées aux commissions d'enquête. Je ne doute pas que cette demande sera acceptée à la quasi-unanimité.

L'affaire Benalla ne met pas simplement en cause un individu, un lampiste, un « bagagiste », comme l'a dit avec un sens de l'humour consommé M. Castaner ce matin. Elle met en cause nos institutions et, d'abord, l'autorité de l'État. Comment se fait-il qu'un individu déguisé en policier se

retrouve au cœur d'une opération de maintien de l'ordre et tabasse des manifestants, au risque d'ailleurs de salir l'honneur de la police nationale ?

Elle blesse aussi le principe d'égalité devant la loi. On a en effet un sentiment de très grande impunité. Alors même que l'Élysée n'a pas saisi la justice, on apprend que la petite sanction de quinze jours qui a été infligée s'est ensuite doublée d'un certain nombre de cadeaux, au premier rang desquels l'occupation d'un logement de fonction quai Branly.

Se pose enfin le problème de la crédibilité de la parole publique. Le porte-parole de l'Élysée nous avait assuré que M. Benalla avait été recadré et que toutes ses fonctions à l'extérieur du Palais avaient cessé. C'est faux, puisqu'il a été reconnu au moment de la panthéonisation de Simone Veil, tout près d'ici, et au commandement, ou presque, du bus qui ramenait les Bleus jusqu'au Palais de l'Élysée. Il y a donc un problème de fonctionnement de nos institutions.

Cette affaire révèle une pratique institutionnelle qui n'est pas acceptable. Le pouvoir d'un seul peut très vite se transformer en pouvoir arbitraire.

Nous sommes dans une République, avec toutes les exigences que cela induit. Cette affaire, bien sûr, entre en résonance avec la révision constitutionnelle, au moment où elle allait nous être soumise, parce qu'elle nous interroge tous sur ce que nous voulons pour la démocratie et pour la République. Voulons-nous concentrer un peu plus les pouvoirs entre les mains d'un seul homme ou avoir des contre-pouvoirs, au premier rang desquels un Parlement debout, sur ses deux pieds, avec un bicamérisme dont on voit bien qu'il assure ici la continuité, notamment, de la République et des pouvoirs, un véritable bicamérisme avec un Sénat en mesure de faire valoir sa responsabilité et ses droits ? (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi que sur des travées du groupe Union Centriste.*)

M. le président. La parole est à M. le président du groupe socialiste et républicain.

M. Patrick Kanner. Un exécutif fort ne peut se concevoir qu'avec un Parlement fort, comme vient de le dire notre collègue Bruno Retailleau.

Nous soutiendrons bien évidemment la création de cette commission d'enquête, afin de pouvoir dire quelle est notre conception de l'État de droit.

L'État de droit, c'est un équilibre des pouvoirs : un Président de la République respectueux des règles – nous verrons ce que donnera le travail d'enquête mené à l'Assemblée nationale et au Sénat – et un bicamérisme, que nous savons aujourd'hui, sinon menacé, du moins affaibli, par le projet de réforme constitutionnelle.

Cette commission d'enquête sera aussi l'occasion de réaffirmer nos grands principes. Nous sommes face, au moins, à une affaire d'État. Je n'évoquerai pas la notion de scandale d'État ; ce sera à l'enquête et aux autorités judiciaires de faire leur travail en l'espèce.

Le Sénat ne s'appliquera pas de règles qui tendraient à diminuer ses fonctions, comme j'ai pu le comprendre en écoutant la présidente de la commission des lois de l'Assemblée nationale : nous auditionnerons toutes celles et tous ceux qui sont susceptibles de nous éclairer sur cette affaire.

Ce travail permettra d'éclairer le chemin de la vérité. Nous sommes là non pas pour infliger des sanctions ou pour marquer au fer rouge tel ou tel, mais pour établir quels

sont celles et ceux qui ont des responsabilités dans cette affaire. C'est dans cet esprit de construction et de préservation de l'État de droit que le groupe socialiste et républicain s'engagera dans cette commission d'enquête. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et républicain, ainsi que sur des travées du groupe Union Centriste et du groupe Les Républicains.*)

M. le président. La parole est à Mme la présidente du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Mme Éliane Assassi. Lors de ma question d'actualité au Gouvernement, jeudi dernier, j'avais notamment émis le souhait que soit créée une commission d'enquête au sein du Parlement, tant à l'Assemblée nationale qu'au Sénat. Je me félicite donc que notre commission des lois ait décidé de demander que lui soient conférées les prérogatives d'une commission d'enquête et de prendre le temps d'assumer ses responsabilités. C'est important pour éclairer, à la fois, notre assemblée et nos concitoyennes et nos concitoyens.

Je ne reviendrai pas, une nouvelle fois, sur la gravité de la crise politique que nous traversons. J'ai eu l'occasion de le faire encore ce matin, par la voie d'un rappel au règlement. Mais il est vrai que des choses se sont passées ce week-end et que l'on ne peut pas faire comme si rien ne s'était déroulé. De nouveaux éléments sont apparus.

Pour moi, comme pour mon groupe, il ne s'agit pas d'une « affaire Benalla », mais d'une affaire d'État, qui met à mal nos institutions. J'oserai même dire qu'elle les fait vaciller. J'y vois aussi un lien avec le projet de loi constitutionnelle, dont le débat a été suspendu à l'Assemblée nationale. Si j'ai bien compris, nous n'aborderons l'examen de ce texte qu'à la rentrée prochaine.

Cela étant dit, je souhaite obtenir quelques précisions sur le fonctionnement de cette commission d'enquête.

Qui pourra intervenir lors de ses travaux ? J'ai écouté ce matin l'audition du ministre de l'intérieur à l'Assemblée nationale et, en début d'après-midi, celle du préfet de police. Bien évidemment, les commissaires aux lois ont eu une priorité lors de ces auditions, mais d'autres parlementaires ont pu intervenir. En sera-t-il de même ici, au Sénat ?

Par ailleurs, à l'Assemblée nationale, les présidents de groupe ont été sollicités pour faire parvenir à la présidente de la commission ou aux rapporteurs une liste de personnes, d'organisations et d'associations qu'ils souhaitaient voir auditionnées. Cette possibilité s'ouvre-t-elle à nous ?

M. le président. La parole est à M. le président du groupe La République En Marche.

M. François Patriat. Bien entendu, notre groupe soutiendra la création de cette commission d'enquête, parce que nous avons le souci de la transparence et de la vérité. S'il y a eu des manquements, ils devront être dénoncés et sanctionnés.

Dans le même temps, nous ne sommes pas dupes d'un certain nombre d'arrière-pensées. On parle d'affaire d'État... J'en ai connu d'autres par le passé, et chacun devrait ici faire preuve d'un peu d'humilité, pour avoir fait de même à l'époque. (*Exclamations sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. Philippe Dallier. Là, c'est le nouveau monde !

M. François Patriat. Je le répète, nous soutiendrons la création de cette commission d'enquête. Mais je demande à ceux qui se conduisent déjà comme des procureurs – ils demandent une commission d'enquête, alors qu'apparem-

ment ils ont déjà toutes les réponses – d'attendre les auditions pour savoir exactement ce qu'il en sera à la fin. Nous verrons bien alors ! (*Applaudissements sur des travées du groupe La République En Marche.*)

M. le président. La parole est à M. le président du groupe Union Centriste.

M. Hervé Marseille. À mon tour, je voudrais saluer la réactivité du Sénat, en particulier de la commission des lois, qui a pu travailler de façon consensuelle et sereine – contrairement à l'Assemblée nationale, comme le montre le spectacle qui se déroule depuis quelques jours – pour aboutir au résultat qui nous réunit aujourd'hui.

Il relève de la mission du Sénat de contrôler le Gouvernement. Ce n'est le rôle ni des réseaux sociaux ni des chaînes d'information.

M. Didier Guillaume. Exactement !

M. Hervé Marseille. Il relève aussi de notre mission de légiférer. C'est la raison pour laquelle nous continuons à travailler. Nous avons examiné ce matin, collectivement, le projet de loi ÉLAN. D'autres textes nous attendent, même si nous sommes dans l'incertitude concernant le calendrier des semaines et des mois à venir ; j'espère que nous serons fixés rapidement. Mais je veux saluer le rôle du Sénat à l'occasion de cette triste affaire.

Le préfet de police de Paris parlait, à l'instant, de « copinage malsain ». Entre les commissions d'enquête de l'Assemblée nationale et du Sénat, la procédure judiciaire et l'Inspection générale de la police nationale, je veux croire que nous aurons des éclaircissements à ce sujet.

Au-delà, nous sommes aussi concernés par une réforme constitutionnelle. Dans cette triste affaire, comme j'ai eu l'occasion de le dire ce matin après ma collègue Assassi lors d'un rappel au règlement, c'est le bicaméralisme qui est réaffirmé. Il nous appartient d'y réfléchir, car, s'il faut un exécutif fort, il faut aussi un Parlement fort. Nous voyons donc bien que la réforme ne peut pas être celle qui était envisagée il y a encore quelques semaines.

Mme Valérie Létard. Très bien !

M. Hervé Marseille. On a vu que l'Assemblée nationale avait eu du mal à obtenir qu'un ministre vienne s'expliquer : il a fallu vociférer et se livrer à une procédure d'obstruction pour mettre en place une mission d'information afin d'entendre tel ou tel responsable. Ce n'est pas normal ! Notre responsabilité dans les jours et les semaines à venir sera de réfléchir à une réforme constitutionnelle permettant au parlement français, singulièrement au Sénat, d'affirmer sa place dans nos institutions. (*Applaudissements sur les travées du groupe Union Centriste, du groupe Les Républicains et du groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen, ainsi que sur des travées du groupe socialiste et républicain.*)

M. Stéphane Artano. Très bien !

M. le président. La parole est à Mme Maryse Carrère, pour le groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen.

Mme Maryse Carrère. Au nom du groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen, je veux saluer l'initiative prise par le Sénat et sa commission des lois visant à faire toute la lumière non pas sur les agissements d'un individu dont le comportement est hautement répréhensible – la justice a été saisie sur ce point –, mais sur des faits de nature politique qui mettent en jeu des questions

d'ordre institutionnel. Les faits dont il est question ne peuvent, hélas, que nourrir les populismes et la défiance envers les responsables politiques.

Je veux également saluer le choix responsable du Sénat de ne s'aligner ni sur le périmètre d'investigation ni sur la méthode retenus par nos collègues députés, mais de s'interroger de façon plus large sur l'exercice de missions de maintien de l'ordre par des personnes extérieures aux forces de sécurité intérieures.

S'il le fallait encore, cette décision démontre que notre démocratie a besoin d'un bicamérisme équilibré et fort, assorti de contre-pouvoirs responsables, à même de maintenir le lien de confiance entre nos concitoyens et leurs élus. Dans le contexte de réforme de nos institutions, ce point est d'autant plus fondamental.

Cette commission d'enquête permettra au Sénat d'exercer pleinement sa mission de contrôle. Nous souhaitons que ses travaux soient menés dans la plus grande sérénité possible, afin que nos décisions ne soient pas dictées par l'émotion.

Pour ces raisons, notre groupe votera évidemment en faveur de la demande de la commission des lois. (*Applaudissements sur les travées du groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen, ainsi que sur des travées du groupe socialiste et républicain, du groupe Union Centriste et du groupe Les Républicains.*)

M. Didier Guillaume. Très bien !

M. le président. La parole est à Mme Colette Mélot, pour le groupe Les Indépendants – République et Territoires.

Mme Colette Mélot. Au nom du président Malhuret, j'exprime le soutien du groupe Les Indépendants à la création de cette commission d'enquête.

Les actes que l'on en voit sur les vidéos sont choquants. Nous voulons que toute la lumière soit faite. Je m'associe donc aux arguments qui viennent d'être développés pour que cette commission d'enquête puisse être constituée. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Indépendants – République et Territoires, ainsi que sur des travées du groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen, du groupe socialiste et républicain et du groupe Les Républicains.*)

M. le président. Je mets aux voix la demande de la commission des lois.

(La demande de la commission des lois est adoptée.)

M. le président. Je constate que cette demande a été adoptée à l'unanimité des présents. (*Applaudissements.*)

En conséquence, la commission des lois se voit conférer, pour une durée de six mois, les prérogatives attribuées aux commissions d'enquête pour mener cette mission d'information.

Le Gouvernement sera informé de la décision qui vient d'être prise par le Sénat.

Je veux dire toute ma fierté de constater cette unanimité et de voir que le Sénat est au rendez-vous. Notre institution a su être réactive et prendre ses responsabilités, ce qui est important.

La parole est à M. le président de la commission.

M. Philippe Bas, président de la commission des lois. Je tiens à remercier le Sénat.

J'indique que la commission a désigné ce matin comme corapporteurs Mme Muriel Jourda et M. Jean-Pierre Sueur. Nous aurons à cœur de tout faire pour honorer la confiance unanime de notre assemblée. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi que sur des travées du groupe Union Centriste, du groupe du Rassemblement Démocratique et Social Européen et du groupe socialiste et républicain.*)

M. le président. Monsieur le président de la commission, nous n'en doutons pas.

7

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

M. le président. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Nous poursuivons la discussion du texte de la commission.

La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Nous allons aborder dans quelques instants des articles dont l'examen est attendu et qui modifient la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

Nous avons demandé, avec l'accord du Gouvernement, la réserve de l'examen de l'article 46 jusqu'à cet après-midi, afin de pouvoir débattre avec M. le ministre, M. le secrétaire d'État et un grand nombre de collègues d'un sujet considéré comme important pour la réforme du logement et sur lequel les maires nous ont interpellés. Je remercie donc le Gouvernement d'avoir accepté cette réserve. Je suis sûre que notre débat sera très intéressant.

Je voudrais vous demander, mes chers collègues, de veiller à ce que, dans ce débat passionné, nos échanges restent courtois – c'est la marque du Sénat –, mais surtout d'avoir en tête – c'est notre volonté certainement commune – de terminer cette discussion avant la suspension de la fin de l'après-midi. Je vous demande donc de faire preuve de mesure dans vos réactions. Vous pourrez bien sûr défendre vos amendements – nous sommes là pour en débattre –, mais j'appelle chacun à la responsabilité afin que nous puissions faire tenir nos débats dans une durée raisonnable.

Demande de réserve

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, je demande, au nom de la commission, la réserve jusqu'à la fin de l'examen de ce texte de l'amendement n° 1069 rectifié du Gouvernement tendant à insérer un article additionnel après l'article 54 *quinquies*. Cet amendement vise à créer une agence nationale de la cohésion des territoires.

M. le président. Je suis donc saisi d'une demande de la commission tendant à réserver jusqu'à la fin de l'examen du texte l'examen de l'amendement n° 1069 rectifié tendant à insérer un article additionnel après l'article 54 *quinquies*.

Je rappelle que, aux termes de l'article 44, alinéa 6, du règlement, lorsqu'elle est demandée par la commission saisie au fond, la réserve est de droit, sauf opposition du Gouvernement.

Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de réserve formulée par la commission ?

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Le Gouvernement est d'accord avec cette demande.

M. le président. La réserve est ordonnée.

Nous en revenons maintenant à l'article 46, précédemment réservé.

Article 46 *(précédemment réservé)*

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) À la première phrase du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, après le mot : « proposition », sont insérés les mots : « des communes ou » ;
- ③ 1° Le IV de l'article L. 302-5 est ainsi modifié :
- ④ a) (*nouveau*) Après les mots : « réinsertion sociale », la fin de la première phrase du 4° est ainsi rédigée : « , des centres d'accueil pour demandeurs d'asile, des centres provisoires d'hébergement mentionnés aux articles L. 345-1, L. 348-1 et L. 349-1 du code de l'action sociale et des familles et des centres d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile. » ;
- ⑤ b) Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » ;
- ⑦ c) (*nouveau*) Après l'avant-dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « À compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et pendant les dix années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.
- ⑨ « À compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements objets d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1. » ;
- ⑩ 2° Le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7 est supprimé.

M. le président. Mes chers collègues, je m'associe aux propos de Mme la présidente de la commission sur la tenue de nos travaux. J'y apporterai ma contribution par ma manière de conduire les débats. Il nous faut examiner

et voter ce projet de loi dans des délais de plus en plus contraints. L'étau se resserre, puisque la date annoncée de fin de session est proche.

La parole est à Mme Michelle Gréaume, sur l'article.

Mme Michelle Gréaume. Nous abordons un élément important de ce texte.

Très logiquement, et comme cela avait été le cas avec la loi Égalité et citoyenneté, la commission a été au bout d'une certaine logique et d'une volonté farouche depuis maintenant plus de dix ans : enterrer la loi SRU. Cette loi – et il n'est vraiment pas inutile de le rappeler – est un vrai marqueur de notre République sociale et fait consensus depuis dix-huit ans. Personne jusqu'à présent n'avait osé s'y attaquer tant le symbole est lourd de sens.

Aujourd'hui, tout est bon pour y parvenir : il faut laisser plus de temps, alors même que la loi Duflot a déjà accordé cinq années supplémentaires ;...

M. Philippe Dallier. En passant le taux à 25 % !

Mme Michelle Gréaume. ... il faut décompter dans le nombre de logements sociaux plus de logements, ceux qui relèvent de l'accession sociale à la propriété et les places réservées pour l'hébergement ; il faut renvoyer à la négociation la définition concrète du niveau des obligations de construction, ce qui donne un pouvoir très important au préfet.

La majorité sénatoriale nous montre, une fois de plus, sa conception toute particulière du droit au logement et, plus spécialement, du logement social. Le Gouvernement, comme d'autres avant, lui donne de sérieux points d'appui : les dotations aux collectivités sont en berne, les aides à la pierre sont dramatiquement basses.

Alors que l'État se désengage, le discours de responsabilité adressé aux communes qui doivent respecter les obligations de la loi SRU semble pour certains de plus en plus inacceptable. Nous l'entendons. Mais, ce qui nous différencie, mes chers collègues, c'est que, sur des constats identiques, nos réponses divergent et nos engagements sont à l'opposé.

Nous œuvrons, pour notre part, en faveur de l'augmentation des aides à la pierre et pour le respect des collectivités par un niveau de dotations qui leur rende une réelle marge de manœuvre. Nous agissons aussi pour le respect du droit au logement et pour la dignité des personnes. Comment ne pas voir l'urgence de construire davantage de logements sociaux partout, même là où il y en a déjà, quand il en manque près de 2 millions ?

Nous ne serons pas complices de ce détricotage de la loi SRU, de cette attaque en règle contre le droit au logement. Nous sommes non pas pour le chacun pour soi, mais pour les solidarités entre les collectivités et entre les citoyens.

Construire des logements sociaux, c'est à la fois porter un modèle social de progrès et afficher la volonté politique que soient respectés les droits fondamentaux de chacun, dont celui d'avoir un toit pour se loger.

Je vous rappelle enfin que l'obligation de la commune en matière de niveau de logement social n'est pas une obligation de construction ; c'est une proportion à respecter, un équilibre entre logement public et logement privé. (*Marques d'impatience sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. Jérôme Bascher. C'est fini !

Mme Cécile Cukierman. Eh oh, ça va !

Mme Michelle Gréaume. Il s'agit non pas de construire là où ce n'est pas utile, de manière inconsidérée et de participer à l'étalement urbain, mais, par exemple,...

M. le président. S'il vous plaît !

Mme Michelle Gréaume. ...de réhabiliter le parc ancien et d'en changer la destination. Beaucoup de communes s'engagent dans cette direction. C'est donc bien un objectif utile, plus nécessaire que jamais, alors que la crise du logement se manifeste de manière accrue.

M. le président. Je vous demande, mes chers collègues, de ne pas dépasser de trente secondes votre temps de parole, d'autant que vous aurez tout l'après-midi pour intervenir.

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. La commission des lois a déposé deux amendements importants : le premier concerne le champ d'application de la loi SRU, même si c'est à la marge, pour la mettre en harmonie avec la loi Asile et immigration, qui vient d'être votée par le Sénat ; le second porte sur la mutualisation des obligations en matière de taux de logements sociaux à l'échelon intercommunal.

Je voudrais rappeler les termes du débat, en respectant mon temps de parole, monsieur le président.

La loi SRU a rendu de grands services et a permis d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux – c'est indéniable ! Les ministres du logement qui se sont succédé – j'en fais partie – ont été intraitables pour faire respecter la loi SRU et ses principes fondateurs.

M. le ministre nous rappelait que les objectifs avaient été dépassés entre 2014 et 2016, puisque le taux de réalisation avait atteint 106 %. C'était le cas du temps de M. Apparu, de Mme Boutin et également précédemment.

Nous n'avons donc pas la volonté de détricoter la loi SRU. Il faut maintenir cette loi. Pour les communes qui sont de mauvaise foi, des textes ont été votés et les sanctions ont été progressivement aggravées. Je l'ai déjà dit, les préfets ont le pouvoir de doubler, de tripler, de quadrupler le montant de l'amende.

Comme plusieurs collègues l'ont indiqué, depuis la loi Égalité et citoyenneté, l'objectif brutal de 25 % est difficilement atteignable. La question est de savoir comment rendre efficiente la loi SRU.

« Les intercommunalités sont les chefs de file reconnus des politiques locales de l'habitat menées sur les territoires, au travers de la mise en œuvre de PLH [...], dans le respect de l'exigence de mixité et de répartition équilibrée du parc social telle qu'imposée aux communes par l'article 55 de la loi SRU ». Ce n'est pas moi qui le dis, mais le Gouvernement dans l'objet de son amendement n° 805.

Nous pouvons mutualiser ces objectifs à l'échelon intercommunal, mais en posant des garde-fous extrêmement précis. Il n'est pas question de revenir sur le taux de 25 %, ni sur le stock. Si l'on veut mutualiser, il faut faire la somme de l'ensemble des exigences individuelles des communes. Il n'est pas question d'imposer à des communes très dotées en logements sociaux des exigences supplémentaires sans leur accord. Un plafond doit donc être fixé, comme le prévoit un sous-amendement de Mme Létard auquel je suis favorable, au nom de la commission des lois. Cela va tout à fait dans le sens des principes que nous voulons appliquer.

Pour rendre efficiente cette loi, il faut aider les communes qui, grâce à d'importants efforts, sont passées de 12 % à 15 %, voire de 15 % à 20 %, et qui ont maintenant des difficultés pour atteindre les 25 %. C'est l'objet de l'amendement que nous proposerons et que je présenterai de manière détaillée ultérieurement.

M. le président. Trente secondes de dépassement...

La parole est à M. Fabien Gay, sur l'article.

M. Fabien Gay. Il semble que la mise à mal de quelques avancées sociales soit un objectif de ce gouvernement et de la majorité sénatoriale. Si ces avancées sociales ne possédaient plus aucune vertu, nous pourrions le comprendre...

Pour quelle raison la loi SRU est-elle considérée comme une telle avancée ? Peut-être parce que, malgré les critiques qui lui sont souvent adressées sur son manque d'efficacité, elle a tout de même permis de construire plus de 600 000 logements en dix-huit ans. Peut-être aussi parce qu'elle poursuit l'objectif de créer un équilibre social entre les territoires. Enfin, parce que cette loi, comme l'avait rappelé l'abbé Pierre à l'Assemblée nationale le 26 janvier 2006 lorsqu'elle avait été mise en danger – déjà – par la droite, relève de l'honneur de la France, en ce sens qu'elle offre une certaine protection aux plus précaires.

Cet article est la contrepartie de l'article 29, qui vise à céder le parc locatif social français à des personnes privées. L'objectif n'est autre que la vente de logements sociaux. La loi SRU est en travers de votre chemin, alors vous voulez l'abattre !

L'article 46 étend de cinq à dix ans la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus resteront comptabilisés dans les « quotas SRU », et ce dans l'objectif annoncé de lever les réticences à la vente de ces logements sociaux en accordant aux communes un délai pour reconstituer leur stock. Or cet allongement du délai permettra en fait aux communes, particulièrement à certaines communes carencées, qui ne respectent pas leurs obligations, de tricher et d'éviter un effort de construction. Alors que 2 millions de personnes en France attendent un logement, la vente dans ces communes carencées est une aberration.

La commission a largement aggravé cette disposition en détricotant méthodiquement l'article 55 de la loi SRU. Qu'y a-t-il derrière ces dispositions ? Plus de profits pour le privé, et un moyen d'éviter la mixité et de favoriser l'entre soi dans certaines communes ou certains quartiers. Quoi qu'il en soit, le résultat est le même : ce sont toujours les plus précaires qui en subiront les dommages.

« Comment en est-on arrivé à privilégier ceux qui ont le moins besoin de privilèges ? », demandait l'abbé Pierre en février 2006. Avec ce projet de loi, comme avec presque tous ceux que nous avons examinés ici depuis quelques mois, quelques pas supplémentaires ont été franchis dans cette direction.

M. le président. Je vous remercie d'avoir respecté votre temps de parole.

La parole est à M. Olivier Léonhardt, sur l'article.

M. Olivier Léonhardt. Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, la démolition de logements sociaux peut conduire à une chute importante du nombre de ces logements dans la commune qui bénéficie du programme de l'ANRU. Le temps de reconstituer l'offre, la commune peut se retrouver dans une situation de déficit de logements par rapport aux objectifs de la loi SRU. Elle pourrait alors être soumise à un prélèvement annuel sur ses ressources fiscales,

ou voir celui-ci fortement augmenter, alors même qu'elle est mobilisée pour le financement d'importants investissements dans le cadre du programme ANRU.

Afin de laisser le temps à la commune de reconstituer une offre de logements sociaux, je propose que les logements démolis continuent à être comptabilisés, au titre de l'article 55 de la loi SRU, pendant une période de dix ans à compter de leur démolition, à condition que la reconstitution de l'offre de logements sociaux en compensation des logements démolis soit identifiée.

Pour avoir été maire d'une commune où ont été démolis de nombreux logements sociaux, je sais combien les aléas divers et variés peuvent retarder la reconstruction. Voilà le sens de l'amendement que je présenterai.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, sur l'article.

M. Philippe Dallier. Nous voilà manifestement sur un point dur du texte et, quand j'entends certains, je crains que nous ne débattions pas vraiment dans la sérénité.

Je veux rappeler deux choses.

Le premier objectif de la loi SRU était de construire plus de logements sociaux. Cet objectif a-t-il été atteint? Manifestement oui, et grandement! Même si, et nous le savons, une poignée de maires répètent *urbi et orbi* qu'ils n'en veulent pas. Mais, de grâce, arrêtons les caricatures et ne regardons pas que cela!

Le second objectif était la mixité sociale. Le problème, c'est qu'on ne la regarde que dans un sens: comment faire en sorte que des ménages modestes puissent s'installer dans des villes où la mixité est relative? Pour ma part, je vais de nouveau plaider pour l'autre cas de figure: celui des communes qui accueillent de fait beaucoup de logements sociaux. En Seine-Saint-Denis, il y en a, mais pas seulement là – je vous apporterai des éléments.

Pour des raisons souvent historiques, ces communes – pas qu'en Seine-Saint-Denis, je le redis – n'ont pas forcément un taux de logement social élevé. Pour autant, elles accueillent des ménages pauvres en nombre. À ces communes, on leur dit que, comme les autres et dans les mêmes conditions, elles vont devoir atteindre 20 % – c'était l'objectif initial – et maintenant 25 %. Madame Gréaume, il ne faut pas oublier de dire que, si on nous a donné un peu de temps – cinq ans – en plus, on a aussi augmenté de manière très importante les objectifs. Cela ne se fait pas en claquant des doigts!

Alors, oui, je pense que, comme nous l'avons fait depuis l'origine, on peut adapter la loi aux difficultés d'un certain nombre de communes. On l'a d'ailleurs fait à plusieurs reprises. Je me souviens même de sénateurs communistes plaçant dans cet hémicycle pour un assouplissement en faveur de communes en difficulté, parce qu'elles étaient dans des bassins miniers, avaient des problèmes de sous-sol, etc.

Je vais faire de même pour plaider le cas de ces communes qui ont un taux important de ménages pauvres et dont la situation continuerait à se dégrader en termes de mixité sociale si jamais elles devaient atteindre le taux de 25 %.

Plusieurs sénateurs du groupe communiste républicain citoyen et écologiste. Mais où?

M. Philippe Dallier. Vous verrez!

Je ne propose pas de les exempter de toute obligation, mais d'adapter le dispositif pour revenir à 20 %. Ce serait une mesure de bon sens que le Sénat pourrait adopter. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi que sur des travées du groupe Union Centriste.*)

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, sur l'article.

M. Xavier Iacovelli. Qu'il s'agisse des amendements sur l'article 46 ou des articles additionnels après l'article 46, je suis effaré, mais pas surpris, de voir la majorité sénatoriale faire totalement fi des 4 millions de personnes mal logées dans ce pays.

En comptabilisant dans les 25 % de logements sociaux des logements provisoires, tels que les centres d'hébergement, les logements d'urgence, les PSLA, en permettant aux communes ayant 15 % de logements sociaux de renégocier le calendrier pour atteindre 25 % sans cadrage dans le temps, en mutualisant à l'échelon des EPCI le reste à construire des logements sociaux par les communes, vous vous attaquez sans ambages à la mixité sociale, vous faites de la dérogation la règle, vous dévitalisez avec méthode la loi SRU, en opposition à toute logique de justice et de bon sens économique. Avec ces dérogations, vous allez engendrer une concentration de la construction dans certaines villes en dédouanant les autres de leur devoir de mixité sociale.

La loi SRU est un puissant outil de construction de logements sociaux sur les territoires, on l'a déjà dit, et de mixité sociale. Avec mon groupe, nous défendrons une loi pragmatique, qui permet de construire la moitié des logements sociaux neufs du pays dans les communes qui en manquent cruellement et qui, bien souvent, y sont réticentes.

Rappelons à quoi sert cette loi: à organiser une politique de production harmonieuse de logements sociaux pour les plus modestes, qui n'ont pas la possibilité de se loger.

Comment pouvons-nous revenir sur cette loi qui est en quelque sorte un acquis social? Vous avez déjà tenté de le faire en 2006, et – mon collègue Fabien Gay l'a rappelé – l'abbé Pierre était alors venu en personne, à quatre-vingt-treize ans, en fauteuil roulant, à l'Assemblée nationale pour dénoncer ces mêmes amendements inacceptables, qui mettent en question l'honneur de la France.

Permettez-moi de prendre, pour conclure, l'exemple de mon département, les Hauts-de-Seine. Si, comme vous le souhaitez avec l'amendement de Mme la rapporteur, nous faisons sortir les communes de moins de 3 500 habitants en Île-de-France du dispositif SRU, une ville qui ne connaît pas les plus grandes difficultés financières, Marnes-la-Coquette, n'aura plus à répondre à son engagement de construction de logements sociaux, alors même que nous sommes dans une zone tendue pour les logements.

Comment peut-on se permettre, quand 70 % des Franciliens sont éligibles au logement social, d'avoir, d'un côté, des poches de privilégiés et, de l'autre, des poches de défavorisés? La mixité sociale est le ciment de notre République, et chacun doit en prendre sa part dans la lutte contre la ségrégation sociale.

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas, sur l'article.

Mme Viviane Artigalas. Trop d'amendements de la majorité sénatoriale que nous allons examiner ont pour objectif la disparition de l'article 55 de la loi SRU et, donc, des quelque 700 000 logements sociaux attendus d'ici à 2025 dans les communes carencées et déficitaires.

Le calendrier, le taux, la mutualisation, le financement, le nombre de logements décomptés : tout est encore remis en cause ! Pourtant, la loi SRU est une loi « socle » de notre République, un texte fondateur en matière de mixité sociale.

Nous avons déjà eu un débat important il y a moins de deux ans au travers de la loi Égalité et citoyenneté. Cette loi majeure du précédent quinquennat a consolidé le périmètre d'application du dispositif SRU pour le rendre plus cohérent avec la réalité du terrain. Un certain nombre de communes peuvent en effet sortir du dispositif, notamment lorsque la demande de logements n'est pas suffisante ou lorsque les communes sont insuffisamment desservies par les transports.

La loi a également renforcé les moyens opposables aux communes qui s'exonèrent de l'effort national de solidarité. C'est essentiel ! Il faut continuer la pression sur les territoires dits tendus, où la demande de logement est très importante. La loi SRU répond à des logiques de solidarité qui doivent s'imposer à toutes et tous.

Nous nous opposerons aux amendements qui remettent en cause la loi SRU et donnent un mauvais signal quant à la conception même du logement social. (*Applaudissements sur des travées du groupe socialiste et républicain.*)

M. le président. La parole est à M. Frédéric Marchand, sur l'article.

M. Frédéric Marchand. J'aimerais réaffirmer dans cet hémicycle l'esprit qui anime l'article 46, dont la teneur a été évolutive depuis le début de son parcours parlementaire.

Le présent projet de loi n'a pas pour dessein la remise en cause de la loi SRU. Il me semble d'ailleurs que le Gouvernement a démontré, depuis maintenant plus d'un an, son ferme attachement à une loi qu'il juge bonne, en ce qu'elle favorise la mixité sociale.

Le Gouvernement part cependant d'un constat : les communes hésitent fortement à donner un avis favorable à la vente de logements sociaux à leurs occupants – ayant été maire d'une commune de 20 000 habitants, je peux attester de cette difficulté –, de crainte de ne pas parvenir à reconstituer à temps le parc de logements sociaux correspondants, et donc d'être pénalisées.

Pourtant, faciliter la vente de ces logements à leurs occupants est un moyen de rendre accessible la propriété pour les ménages les plus modestes, de renforcer la mixité sociale que nous appelons tous de nos vœux et de dégager des ressources pour les organismes d'HLM afin qu'ils puissent rénover leur parc de logements et en construire de nouveaux.

Allonger de cinq à dix ans la durée pendant laquelle des logements sociaux vendus à leurs occupants seront pris en compte dans le quota fixé par la loi SRU est un moyen d'apporter une réponse pragmatique et efficace à cet enjeu majeur, qui concerne en premier lieu les ménages les plus modestes.

Enfin, j'aimerais mettre un terme aux inquiétudes que l'on a pu entendre jusqu'ici, légitimes pour certaines d'entre elles, sans doute moins, et il faut le regretter, pour d'autres. Mes chers collègues, il va de soi que l'allongement proposé est strictement encadré : il ne pourra bénéficier qu'aux ventes réalisées au bénéfice du locataire occupant, et en aucun cas aux ventes en bloc.

Je vous invite à la plus grande prudence dans les débats que nous allons avoir dans les heures à venir.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, sur l'article.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. La loi SRU resurgit à chaque fois que nous débattons d'une loi sur le logement. On voit bien que nos collègues du groupe Les Républicains sont depuis longtemps assez réticents, pour ne pas dire totalement opposés, à sa logique.

Je rappelle que cette loi a, certes, permis de produire plus, mais qu'elle a avant tout permis de garantir la mixité sociale. C'est l'un des piliers de la République. Comment voulez-vous qu'on réduise la concentration des problèmes dans les communes ou les quartiers si l'ensemble des communes ne font pas un effort de construction de logements locatifs sociaux ?

J'ai bien entendu l'argumentaire de M. Dallier. Si ce taux correspondait au nombre de gens modestes de notre pays, il faudrait plus de 25 % de logements sociaux ! Le taux de 20 %, puis de 25 %, s'applique au parc locatif social conventionné ou d'HLM, c'est-à-dire au parc disponible, qui garantit de façon pérenne la rotation et le droit au logement.

Par ailleurs, le législateur a déjà donné de la souplesse à la loi SRU : une commune peut sortir du dispositif lorsque la demande de logements n'est pas suffisante ou lorsque le secteur est très mal desservi par les transports en commun, car, pour les gens modestes, ce ne serait pas un service à leur rendre. Cet assouplissement a donc eu lieu, il n'y a pas si longtemps, et je reste persuadée que les trois quarts, voire les neuf dixièmes des problèmes rencontrés peuvent être traités par ce biais, ou alors il s'agit d'une autre problématique.

Madame la présidente de la commission, vous avez dit que les maires nous ont interpellés sur le sujet. Ce ne sont pas « les » maires, ce sont « des » maires. À ma connaissance, il n'y a pas de demande formelle de l'Association des maires de France de remettre en cause telle ou telle disposition de la loi SRU. On ne peut donc pas dire que, sur ce sujet, les maires parlent d'une seule voix. Certes, des difficultés techniques peuvent surgir, mais, je le répète, des assouplissements ont déjà eu lieu.

On en revient au débat que nous avons depuis l'origine de la loi SRU : faut-il appréhender la situation à l'échelon de l'intercommunalité pour globaliser l'enjeu ? Pour ma part, j'ai toujours plaidé contre cette solution et pour une raison simple : j'ai été maire d'une commune de banlieue, qui comptait 30 % de logements sociaux, alors que la commune voisine n'en comptait pas du tout ; son maire m'incitait à continuer mes efforts en faveur du logement social,...

M. le président. Merci !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. ... parce que lui-même n'avait pas l'intention d'en faire ! Ce n'est pas ça, la République !

M. le président. La parole est à M. Roger Karoutchi, sur l'article.

M. Roger Karoutchi. Je tiens à dire à mon collègue Iacovelli que, si c'est la pauvre commune de Marnes-la-Coquette – riche, certes, mais pauvre en nombre d'habitants : 1 800 – qui doit assurer le logement social pour les 1 650 000 habitants du département des Hauts-de-Seine, elle va avoir du mal.

M. Xavier Iacovelli. C'est symbolique !

M. Roger Karoutchi. J'ai peur que même la maison de Johnny Hallyday n'y suffise pas. (*Sourires sur les travées du groupe Les Républicains.*) Il faut de temps en temps savoir garder raison.

Selon vous, madame Lienemann, la droite n'a jamais accepté la loi SRU. Depuis que cette loi a été votée, la France a connu plusieurs Présidents de la République de droite, et on en parle encore. Voilà bien la preuve qu'on n'a pas été si violent !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Vous avez essayé !

M. Fabien Gay. On s'en souvient !

M. Roger Karoutchi. S'il vous plaît, je vous ai écoutés avec attention !

Aujourd'hui, il faut trouver une solution acceptable pour tous. Pour ma part, je ne cache pas que je suis plutôt favorable à l'échelon intercommunal. Pourquoi ? Parce que, sans parler de Marnes-la-Coquette, dans certaines communes du département des Hauts-de-Seine, on ne trouve plus un centimètre carré de disponible : il s'agit de toutes petites communes hyper peuplées, où trouver des terrains n'est pas facile. Maintenant qu'il existe des territoires, on pourrait fixer des taux pour eux, il serait ainsi plus aisé de trouver des solutions.

Personne aujourd'hui ne soutient qu'il ne faut pas de loi SRU, mais tout le monde reconnaît que des solutions s'imposent pour favoriser la construction et faire en sorte que ce soit accessible et moins cher.

Arrêtons également les faux procès. J'étais le président de la commission des finances de la région Île-de-France lorsque celle-ci a décidé que toute commune qui ne remplissait pas l'engagement de 30 % de logements sociaux se verrait supprimer l'ensemble des subventions régionales.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Super !

M. Roger Karoutchi. Était-ce normal ? Bien sûr que non ! Ce qu'il faut, je le répète, c'est une solution acceptable pour tous. Le texte de la commission me semble bon et équilibré.

Ce n'est sûrement pas la dernière fois qu'on parle de la loi SRU.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. C'est sûr !

M. Roger Karoutchi. N'en faisons pas un totem !

Quant à dire, madame Lienemann, que c'est un pilier de la République... On a déjà beaucoup de mal avec les vrais piliers de la République en ce moment, n'en ajoutons pas d'autres ! *(Sourires et applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains.)*

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, sur l'article.

Mme Valérie Létard. La loi SRU est un totem que l'on convoque à chaque fois que nous entamons un texte sur le logement. C'est normal, vu l'importance du sujet. S'il faut en reconnaître les limites, qui sont liées aux évolutions qu'elle a connues et aux réalités du terrain, force est d'admettre qu'elle a permis de rééquilibrer la situation et de produire du logement social en tout point de notre territoire. Si elle a des limites, elle a aussi d'énormes qualités.

J'ai demandé à mon collègue Philippe Dallier s'il se rappelait quand avait été débattu l'amendement Ollier – à mon avis, c'était en 2006 –...

M. Roger Karoutchi. Oui, en 2006 !

Mme Valérie Létard. ... qui avait suscité de vives oppositions. En fin de compte, la majorité du Sénat s'était rendue à l'évidence : il fallait préserver la loi SRU, mais il était nécessaire de l'ajuster et de l'adapter. C'est le même sujet

aujourd'hui. Mme la rapporteur et M. le rapporteur pour avis formuleront, par voie d'amendements, des propositions en ce sens. Ne commençons pas le débat avant l'heure.

Je rappellerai quelques éléments essentiels.

Dans le contexte budgétaire actuel, il est parfois difficile d'atteindre les objectifs dans certains territoires avec des bailleurs en surchauffe.

Par ailleurs, il ne vous a pas échappé que, parmi les nouvelles orientations qui nous sont données pour le financement du logement social neuf, il n'est plus question de produire de logement neuf en zone non tendue.

Dans les zones non tendues carencées, on nous enjoint de produire 25 % de logements sociaux ! Comme ma collègue Michelle Gréaume, je suis élue d'un territoire dont les communes ne sont pas très aisées ; celles qui sont carencées se trouvent totalement isolées dans des poches de ruralité minière et se voient frappées par l'article 55 : on y trouve des cités de rapatriés et du « logement de fait », c'est-à-dire des propriétés privées où les marchands de sommeil font leur œuvre.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. Eh oui !

Mme Valérie Létard. Dans ces territoires, il faudrait passer à l'échelle de l'intercommunalité, afin de produire du logement social là où on en a cruellement besoin, là où ça a du sens et non dans des territoires très isolés, où les gens ne peuvent même pas bénéficier de transports en commun ou d'un environnement idéal pour avancer.

M. le président. Merci !

Mme Valérie Létard. Des amendements ont été déposés pour faire avancer ce débat, tout en préservant l'intérêt général. *(Applaudissements sur les travées du groupe Union Centriste.)*

M. le président. La parole est à Mme Christine Lavarde, sur l'article.

Mme Christine Lavarde. La loi SRU donne parfois lieu à des exemples grotesques, mais c'est souvent l'arbre qui cache la forêt.

M. Roger Karoutchi. Oui, en plus !

Mme Christine Lavarde. Je reprendrai l'exemple de Marnes-la-Coquette, pour dire à M. Iacovelli que cette ville a largement satisfait à ses obligations de rattrapage en matière de loi SRU. Ainsi, sur la période 2011-2013, elle a réalisé ses objectifs à hauteur de 208 % et, sur la période 2014-2016, alors même que les dernières données ne sont pas consolidées, à hauteur de 161 %.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Donc, c'est possible !

M. Xavier Iacovelli. Pourquoi vouloir sortir du dispositif, alors ?

Mme Christine Lavarde. C'est vous qui avez pris cet exemple !

Vous cataloguez les maires de droite. Vous affirmez qu'ils ne veulent pas faire de logement social, mais ce n'est pas vrai !

M. Xavier Iacovelli. Asnières ? Neuilly ? Saint-Cloud ?

Mme Christine Lavarde. Ils doivent faire avec la réalité de leur territoire. Comme cela a été très bien dit par certains de mes collègues, en petite couronne, les villes ont une très forte densité de population : plus de 8 700 habitants au kilomètre carré dans les Hauts-de-Seine, 8 600 habitants en Seine-Saint-Denis et 20 000 habitants à Paris !

M. Xavier Iacovelli. À Paris, ils y arrivent !

M. Roger Karoutchi. Ils achètent de l'haussmannien !

Mme Christine Lavarde. Aujourd'hui, le problème, c'est de trouver du foncier.

Dans ce débat, on se focalise sur la définition du logement social, mais on oublie de parler du logement intermédiaire. Pourquoi des foyers qui ont des revenus trop élevés pour se loger dans le logement intermédiaire, mais pas assez pour se loger dans le parc privé, seraient-ils contraints d'aller habiter à plusieurs dizaines, voire à des centaines de kilomètres et de prendre le train tous les jours pour venir travailler à Paris ? En matière de politique du logement, il est plus que nécessaire de créer une continuité entre le logement social, le logement intermédiaire et le logement dans le parc privé.

J'espère que, à l'occasion de l'examen de cet article, nos débats seront constructifs. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. le président. La parole est à M. Sébastien Meurant, sur l'article.

M. Sébastien Meurant. On a parlé des maires de mauvaise foi, mais parlons des maires de bonne foi. Depuis la loi Égalité et citoyenneté, des maires bâtisseurs peuvent être carencés, alors qu'ils sont au vert dans leur agglomération au regard des critères de tension.

M. Xavier Iacovelli. C'est faux !

M. Sébastien Meurant. Voilà l'état du droit positif actuel !

Lorsque la prime de l'État existait, ces maires pouvaient la recevoir ou avoir des critères de tension au vert au sein de leur agglomération et être malgré tout désignés comme de vilains élus, notamment ceux de droite, ne voulant pas construire.

Il faut regarder la réalité en face ! L'aménagement des villes et le nombre de logements sociaux qu'on y trouve sont le fruit d'une histoire et de l'identité des territoires et pas forcément le fait de vilains maires qui ne voulaient pas construire.

Pendant plus d'une dizaine d'années, j'ai été maire d'une ville qui avait été plus de trente ans à gauche et dont l'ancien maire travaillait alors avec Martine Aubry. Autant dire qu'il était bien à gauche ! (*M. Roger Karoutchi s'esclaffe.*) À mon arrivée, la ville comptait 11 % de logements sociaux. Nous avons fait du logement et respecté les engagements triennaux, bien qu'il y eût peu de foncier.

Reste que certaines villes ne peuvent pas le faire, parce qu'elles se trouvent au bord d'un fleuve, sous plan d'exposition au bruit ou sont soumises à la loi Littoral. L'État fixe des règles qui interdisent de construire, et ces villes finissent carencées du fait de ces réglementations.

Il faut faire preuve de bon sens et d'intelligence au service du bien commun et de la construction. La construction de logement social ne peut pas être dissociée de la construction du logement en général, pas plus que du contexte budgétaire, comme le soulignait ma collègue. J'ai rappelé ce matin que, pour un département comme celui du Val-d'Oise, petit département de grande couronne, la DGF avait baissé de 36 % en quatre ans. Or on nous demande de construire avec moins de moyens ! Qui finance les écoles ? Qui finance les services ?

La loi SRU est une loi totémique – on comprend pourquoi –, mais elle bute tout simplement sur la réalité des territoires, bien indépendamment de la volonté des maires. D'ailleurs, au regard du montant des amendes versées, il y a certainement de moins en moins de maires réticents.

On a décidé de passer de 20 % à 25 %, parce que l'on est plein de bonnes intentions, mais il s'agit d'une loi symbolique. La réalité n'est pas celle-là !

M. le président. La parole est à M. Jean-François Husson, sur l'article.

M. Jean-François Husson. Comme d'autres, je souhaite faire part de mon expérience.

Des métropoles, il en est de toutes les tailles. On parle de celle de Paris, mais certaines sont de taille plus modeste, par exemple celle du Grand Nancy, au sein de laquelle je siège, et qui est à taille humaine.

Avec le projet de loi ÉLAN, nous engageons une démarche en faveur des politiques de l'habitat, qui viennent s'intégrer dans des plans locaux d'urbanisme intercommunaux, ou PLUI, et des plans locaux de l'habitat durable, les PLHD. Il faut tenter de résoudre la quadrature du cercle.

Dans la métropole du Grand Nancy, sur vingt communes, si une ou deux n'ont pas encore atteint les 25 %, certaines sont à plus de 65 % de logements sociaux ! Ne peut-on imaginer, à l'instar de Mme la rapporteur, des accords possibles ou des fongibilités ? Il faut en effet une disponibilité foncière en même temps qu'un certain nombre d'équipements susceptibles de répondre aux besoins de mobilité et de proximité des équipements publics nécessaires. En effet, plus l'on va densifier, plus il faudra rendre accessibles un certain nombre de services, publics ou privés.

Pour ma part, je vous invite à ne pas chercher à avoir le premier prix, selon que l'on serait un homme ou une femme, un maire de droite ou de gauche, à la tête d'une grande ville, d'une grande métropole ou d'une métropole de taille plus modeste. Ce sujet mérite d'être traité avec pragmatisme – je vous ai souvent entendu employer ce mot, monsieur le ministre –, bon sens, mais aussi justice – c'est le cas des propositions de la rapporteur et du rapporteur pour avis –, pour que les territoires qui ont des responsabilités éminentes dans ce domaine puissent conduire graduellement et avec efficacité les programmes qu'ils veulent développer ensemble.

M. le président. Mes chers collègues, avant de donner la parole à M. le ministre et à Mme la rapporteur, je vous signale que le nombre de demandes de parole sur l'article 46 a triplé au cours de la discussion, passant de cinq à seize. Il est totalement légitime que vous vous exprimiez, mais vous inscrire avant la séance permet d'organiser les débats.

Je veux y voir un aspect positif : ces interventions en amont permettront peut-être d'aller à l'essentiel lors de l'examen des amendements. (*Exclamations amusées sur les travées du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.*)

Mme Cécile Cukierman. Ah !

M. Philippe Dallier. Ça, ce n'est pas sûr !

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

M. Jacques Mézard, ministre. Sur ce dossier difficile – il l'est depuis la promulgation même de la loi SRU –, je souhaite réaffirmer la position de fond du Gouvernement.

Il n'est nullement dans les intentions du Gouvernement de mettre à mal et d'abattre cette loi, dont je dis depuis le début des débats à l'Assemblée nationale et même avant, puisque j'ai eu à répondre à quelques agressions médiatiques, que le Gouvernement n'entend pas en toucher les fondements. Cette loi a, depuis des années, montré qu'elle avait globalement un effet positif sur le logement social ; l'immense majorité d'entre vous s'est d'ailleurs exprimée en ce sens.

Je commencerai par répondre à certaines interpellations. Ce matin, on m'a dit que nous voulions inhumer l'encadrement des loyers, cet après-midi, que nous voulions enterrer la loi SRU ; bientôt, à l'occasion d'un prochain article, on en sera à l'incinération... (*Sourires.*) Ce n'est nullement notre objectif. Il y a un corpus qu'il convient de conserver, parce qu'il a fait ses preuves. Cette loi a montré son utilité en termes d'accélération de la construction de logements sociaux.

Cela étant, au fil des ans, on constate un certain nombre de dysfonctionnements, que l'on peut considérer comme marginaux. J'ai d'ailleurs parlé d'adaptations mineures de bon sens pour répondre à ces problèmes. Jean-François Husson vient de parler de pragmatisme : c'est de cela qu'il s'agit *in fine*.

J'ai entendu dire – pas ici, heureusement – qu'il n'avait point été touché à la loi SRU.

M. Philippe Dallier. C'est faux !

M. Jacques Mézard, ministre. Elle a déjà fait l'objet d'un certain nombre de modifications.

M. Roger Karoutchi. Tous les deux ou trois ans !

M. Jacques Mézard, ministre. À l'Assemblée nationale, tous les groupes, sauf La France insoumise, ont proposé des modifications. Certes, celles-ci sont de nature diverse et reposent sur des convictions différentes.

Comme ancien avocat, j'aime beaucoup les procès, mais pas forcément les procès d'intention. Or on nous fait le procès de vouloir faire passer de cinq à dix ans la durée au cours de laquelle on compte encore les logements sociaux dans les ventes d'HLM, mais la période de cinq ans n'était pas initialement prévue dans la loi SRU ! Il s'agit d'une modification datant de 2007.

La loi Égalité et citoyenneté a aussi beaucoup modifié l'application pratique de la loi SRU.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. C'est exact !

M. Jacques Mézard, ministre. Prenons les chiffres : en 2017, sur un peu plus de 35 000 communes, 1 997 ont été concernées par la loi SRU ; 1 219 d'entre elles parce qu'elles ne respectaient pas leurs obligations légales et devaient produire des logements sociaux pour rattraper leur retard. Dans le même temps, 711 communes ont respecté le taux légal de logement social applicable, 649 communes n'ont pas atteint les objectifs de rattrapage triennaux fixés sur la période 2014-2016 et 259 communes, pas davantage – on peut considérer que c'est beaucoup, mais ce n'est tout de même pas énorme, même si c'est 20 % de plus que dans le rattrapage triennal précédent –, ont fait l'objet d'un arrêté de carence.

Le décret que j'ai signé le 28 décembre dernier prévoit l'exemption de 274 communes pour les années 2018 et 2019, comme le permet la loi Égalité citoyenneté, loi qui a entraîné la multiplication par quatre du nombre de communes exemptées. Ce n'est pas une simple révision à la marge !

On prétend que la loi SRU est un texte intangible, auquel on n'a jamais touché. Pourtant, elle a connu des modifications, et pas des moindres !

Entre l'été et le décret du 28 décembre dernier, des commissions régionales et une commission nationale, créées grâce à une précédente disposition législative, se sont réunies. À cela s'ajoute le travail réalisé par les préfets de région.

Avec le secrétariat d'État, à la fin de l'été dernier, j'ai écrit aux préfets, en exigeant le renforcement des sanctions initialement envisagées par les préfets dans les communes les plus récalcitrantes. Je n'ai pas hésité à le faire. Si le Gouvernement avait eu l'intention de mettre à bas la loi SRU, je n'aurais pas écrit aux préfets que leurs propositions ne me paraissaient pas suffisamment fermes.

Ensuite, la commission nationale a siégé et a rendu un avis à la suite duquel j'ai décidé – c'est la responsabilité de l'État – d'être un peu plus conciliant qu'elle. C'est la loi qui m'en donne la faculté, et j'assume ma décision. À ma connaissance, je n'ai pas entendu de récriminations sur le contenu du décret du 28 décembre 2017. Voilà qui me paraît une bonne façon d'appliquer la loi.

Je le répète, il y a eu régulièrement des modifications. Cette loi n'est donc pas un totem.

J'ai ici la liste de toutes les communes avec leur situation, le nombre de logements réalisés ou non et les sanctions. (*M. le ministre brandit un document.*) On n'est pas forcément tendre : certaines communes sont sanctionnées à 400 % et elles le méritent ! Marnes-la-Coquette n'en fait pas partie, ce qui ne signifie pas que cette commune soit exemplaire : elle est en rattrapage. Certes, elle ne compte que 1 600 habitants, mais ce n'est pas parce que l'on est une petite commune que l'on n'a pas d'obligations.

Nous appliquons les dispositions légales et réglementaires de manière pragmatique, monsieur le sénateur Husson. Je ne sais pas si c'est avec suffisamment de bon sens, mais c'est en tout cas ainsi que nous envisageons les choses.

À regarder les chiffres, on se rend compte qu'un certain nombre de communes se trouvent confrontées à des difficultés mathématiquement et pratiquement insolubles au regard des textes actuels.

J'ai parlé d'adaptations mineures, pour trouver des solutions concrètes par rapport à des situations dont le nombre n'est pas considérable. Que l'on ne vienne pas me dire que nous voulons chambouler la loi SRU, car n'est pas le cas !

M. Xavier Iacovelli. Ce n'est pas ce que nous avons dit !

M. Jacques Mézard, ministre. J'émettrai un avis défavorable sur la plupart des amendements, car leur adoption irait à l'encontre de la position initiale du Gouvernement. En outre, il y aura une commission mixte paritaire, et j'espère que l'Assemblée nationale et le Sénat trouveront une solution constructive.

Sur cette question, la position du Gouvernement est claire. Sur la loi Littoral, nous avons fait œuvre utile tant avec l'Assemblée nationale qu'avec le Sénat en écoutant et en essayant de trouver des solutions concrètes à des problèmes concrets. C'est bien ce que veulent nos concitoyens : que nous facilitions et boostions la construction de logements sociaux. Reste que ce n'est pas en fixant, pour des cas très minoritaires, des objectifs inatteignables que l'on résout les problèmes.

Oui, il faut maintenir le taux de 25 %, mais il faut trouver des solutions pour les communes qui ne peuvent le respecter, en particulier les communes nouvellement entrantes.

M. le président. Monsieur le ministre, vous avez parlé pendant neuf minutes trente. C'est votre droit – votre temps de parole n'est pas limité –, mais il serait bon que tout le monde donne des signes pour que ce débat puisse se tenir dans les délais que nous avons fixés.

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, j'en appelle à votre clémence si je devais dépasser le temps de parole qui m'est imparti. Il me semble important de situer le débat de façon à ce que nous puissions aller plus vite lors de la discussion des nombreux amendements qui ont été déposés sur cet article. J'ose espérer que ces différentes prises de parole, y compris celles du ministre, du rapporteur pour avis et la mienne, le permettront.

Je rappelle à M. le ministre et à l'ensemble de nos collègues que la commission des affaires économiques et la commission des lois saisie pour avis n'ont pas du tout voulu détricoter, enterrer, inhumer ou faire disparaître la loi SRU. L'article 55 de la loi SRU a été un déclencheur, comme l'a dit Valérie Létard, qui a permis de faire prendre conscience à un certain nombre de territoires de la nécessité de construire non seulement des logements, mais aussi des logements sociaux.

Cependant, entre 2000, où a été fixé un objectif de 20 %, et 2013, où celui-ci a été porté à 25 % d'ici à 2025, la situation a considérablement évolué. C'est parce que ces délais sont devenus irréalistes et inatteignables pour un certain nombre de communes et que l'on risque de voir très rapidement augmenter le nombre de communes carencées, alors même que celles-ci auront consenti des efforts considérables pour produire du logement, y compris du logement social, que nous avons voulu prendre en compte la réalité exprimée dans les territoires. Ainsi, plutôt que de braquer les maires, de les décourager ou de les démoraliser, nous avons choisi de les accompagner et de leur donner une bouffée d'oxygène.

Certes, l'objectif de 25 % de logements sociaux demeure, mais un certain nombre d'assouplissements et d'adaptations sont mis en place qui leur permettront d'atteindre plus facilement cet objectif, ce qui leur est impossible aujourd'hui. C'est pourquoi, à notre sens, l'article 55 de la loi SRU n'est pas un dogme immuable.

La problématique des décomptes des logements sociaux est la seule « accroche » que vous ayez placée dans votre texte pour mentionner la loi SRU, monsieur le ministre. Au cours de la conférence de consensus sur le logement, nous vous avons alerté sur le fait qu'il était impossible d'aborder un texte sur le logement aussi important que celui-ci sans que nous puissions évoquer la loi SRU. Vous nous avez entendus et modifié la durée du décompte des logements sociaux, la portant de cinq à dix ans.

Nous avons souhaité aller un petit peu plus loin, sans pour autant dénaturer ce que doit rester un décompte de logements sociaux, en ajoutant trois cas à la liste existante : premièrement, les logements occupés par les titulaires d'un PSLA pendant une durée de dix ans ; deuxièmement, les logements objets d'un bail réel solidaire, parce que l'occupant de ce logement est soumis à des conditions de ressources ; troisièmement, sur proposition de la commission des lois, comme l'a rappelé Marc-Philippe Daubresse, les places d'hébergement d'urgence, conformément à ce qui a été voté dans le projet de loi Asile et immigration voilà quelques semaines.

Nous sommes bien convenus que nous n'allongerions pas davantage le décompte des logements sociaux. Par conséquent, la commission émettra un avis défavorable sur tous les amendements visant à compléter cette liste.

Par ailleurs, comme l'a montré le CGEDD dans son rapport, le calendrier de rattrapage prévu pour la réalisation des objectifs de logements sociaux est tout simplement irréaliste et risque de décourager les communes qui font des

efforts. Ainsi, une commune décidée à remplir les objectifs inscrits dans la loi SRU aurait un seul triennat pour remplir 50 % des objectifs, mais plusieurs autres pour remplir les 50 % restants.

Soucieuse de prendre cet aspect en considération, la commission des affaires économiques a proposé d'insérer deux paliers supplémentaires de trois ans dans le calendrier de rattrapage et de tenue des objectifs de la loi SRU, pour pouvoir aller jusqu'en 2031, et non plus 2025, avec deux échéances intermédiaires, 2028 et 2031.

Vous l'avez rappelé, monsieur le ministre, la réforme territoriale est passée par là, en favorisant le regroupement des communes ou le développement des EPCI, ce qui a conduit bon nombre de communes à être désormais soumises aux dispositions de la loi SRU. Je pense plus particulièrement aux communes nouvelles et aux communes entrantes, qui n'ont été intégrées au dispositif qu'à partir du 1^{er} janvier 2015. Par souci d'équité, nous avons souhaité que ces communes puissent, pour tenir les objectifs de 25 % de logements sociaux, disposer du même laps de temps que les communes entrées dans le dispositif depuis 2000. C'est la raison pour laquelle, pour les communes entrantes et les communes nouvelles, et uniquement pour celles-là, nous avons desserré le calendrier, en reportant l'échéance à 2040. Cela permettra de donner exactement le même nombre d'années pour atteindre les objectifs que celui qu'ont eu les communes entrées à partir de 2000.

Qui plus est, la commission a souhaité uniformiser les seuils d'application de la loi SRU, en prévoyant que sont désormais concernées, et donc uniformément, les communes de plus de 3 500 habitants. C'est une disposition que j'avais déjà portée par amendement dans la loi Égalité et citoyenneté. Votée, ici même, par la majorité sénatoriale, elle n'avait pas été conservée par l'Assemblée nationale.

En outre, la commission a proposé de mettre en place une expérimentation, sur laquelle nous avons commencé à travailler dans le cadre de la loi Égalité et citoyenneté, à ceci près que, dans cette même loi, il s'agissait non d'une expérimentation, mais d'une obligation, et que l'objectif de réalisation de 25 % de logements sociaux n'avait pas été maintenu.

Cette expérimentation fonctionne sur la base du volontariat et pour une durée de six ans. Elle vise à permettre à une commune ayant atteint 15 % de logements sociaux et devant toujours remplir l'objectif de 25 %, de conclure, avec le préfet, un contrat d'objectifs et de moyens. Ce dernier déterminerait le nombre de triennats nécessaires pour atteindre ce taux de 25 %, ainsi que les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux que la commune s'engage à respecter pour chaque triennat, et ce au regard des critères suivants, qui nous semblent réalistes : le nombre de demandes de logements sociaux enregistrées dans la commune, la vacance constatée ou non dans le parc social, les capacités tant foncières que financières de la commune.

La commission des affaires économiques a souhaité émettre un avis favorable sur l'amendement n° 519 rectifié de Marc-Philippe Daubresse, qu'il nous présentera en sa qualité de rapporteur pour avis de la commission des lois. Il s'agit là d'une nouvelle expérimentation, ce qui supposera éventuellement de choisir entre l'une et l'autre : toujours sur la base du volontariat, toujours pour une durée de six ans, elle ouvre la possibilité de mutualiser, au niveau de l'EPCI, le stock restant à construire pour passer de 20 % à 25 % de logements

sociaux. Je me prononcerai également en faveur des deux sous-amendements déposés sur cet amendement, portés respectivement par Vincent Capo-Canellas et Valérie Létard.

Je serai, de plus, favorable à l'amendement n° 659 rectifié de Philippe Dallier, qui tend à fixer le taux à 20 % pour les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, dans lesquelles le taux de pauvreté des ménages dépasse 25 % dans le parc locatif. Cette proposition, si elle amorce un changement de paradigme, nous semble suffisamment encadrée pour être raisonnable et réaliste.

Telle est la position de la commission des lois. Elle se veut pragmatique, réaliste, pour permettre aux maires de réaliser leurs obligations en matière de construction de logements sociaux à hauteur de 25 %, mais dans de bien meilleures conditions qu'actuellement. Il ne s'agit en aucun cas, je le répète, et nous nous sommes tous engagés sur ce point, d'exonérer les maires de leurs obligations. Les maires sont responsables, et ils continueront à s'inscrire dans la volonté de construire du logement social.

C'est la raison pour laquelle, vous ayant expliqué sa position, en liaison avec celle de la commission des lois, la commission des affaires économiques formulera, sur tous les autres amendements, soit une demande de retrait, soit un avis défavorable.

M. le président. Madame la rapporteur, vous avez parlé trente de secondes de plus que M. le ministre. Sans doute était-ce pour montrer les prérogatives dont dispose notre assemblée à l'égard du Gouvernement, même si vous n'avez pas complètement le droit.

J'ai bien noté que votre objectif était de faire avancer la discussion. Je vous prends donc au mot et considère que vous avez d'ores et déjà quasiment émis l'avis de la commission sur l'ensemble des amendements déposés sur cet article. J'ose espérer que vous n'étayerez pas votre propos de développements trop importants.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Absolument, monsieur le président !

M. le président. Forts de cet engagement, nous entamons la discussion des amendements.

Les trois premiers sont identiques.

L'amendement n° 208 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 650 rectifié est présenté par Mme Keller, M. Laménie et Mme Garriaud-Maylam.

L'amendement n° 946 rectifié est présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Pascal Savoldelli, pour présenter l'amendement n° 208.

M. Pascal Savoldelli. J'ai apprécié, monsieur le ministre, que vous ayez rendu publique la liste des 274 communes exemptées, que j'ai moi-même sous les yeux. Est-ce à dire qu'en la matière tous les maires de ces communes ont fait une sorte de burn-out ?

M. Philippe Dallier. Caricature !

M. Pascal Savoldelli. Si c'est le cas, disons-le, d'autant que j'en connais un certain nombre. Faudra-t-il aller jusqu'à demander une commission d'enquête sur l'état moral des

maires qui n'arrivent pas à appliquer la loi ? En tout cas, je ne boude pas mon plaisir de voir ainsi certains maires, notamment dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, aussi bien des hommes que des femmes, d'ailleurs, assumer leur conviction politique, c'est-à-dire le refus de tout logement social.

Cela me rappelle le débat qui nous avait opposés à Roger Karoutchi sur le niveau de l'impôt de solidarité sur la fortune à Neuilly. À Neuilly, on ne veut pas de logement social : voilà, c'est un choix ! Je ne mets pas en cause la légitimité du maire de Neuilly, qui l'avait annoncé dans son programme. J'ai connu pareille situation dans le Val-de-Marne.

Cela en étonnera peut-être certains, mais je souscris, du moins en partie, aux propos de M. le ministre. Oui, il a exempté 274 communes, et alors ? Qu'est-ce que c'est que cette manière d'évoquer je ne sais quelle alliance des communistes avec je ne sais qui ? À quoi rime cette joute verbale ? Monsieur Dallier, vous le savez comme moi, les difficultés ne manquent pas pour les maires : certains doivent composer avec la contrainte des dispositifs antibruit, d'autres avec la loi Littoral. Croyez-vous que nous soyons à ce point absents pour ne rien connaître de la France, de sa géographie, de ses réalités économiques ?

C'est en application de la loi Égalité et citoyenneté qu'il a été possible d'exempter, par décret, 274 communes. Si problème il y a, faisons la liste, ensemble, de toutes celles pour lesquelles il faudrait en faire de même, car confrontées à des réalités qui rendent totalement impossible le fait de construire des logements sociaux dans les proportions que nous décidons.

Sinon, nous aurons un faux débat. Il ne s'agit pas de faire l'historique des votes des uns et des autres. Apparemment, aujourd'hui, la loi SRU est source de béatitude pour quasiment tout le monde.

M. Roger Karoutchi. Vous êtes bien religieux, tout à coup...

M. Pascal Savoldelli. Voulez-vous vraiment que je ressorte le vote de chacun à l'Assemblée nationale et au Sénat ? Il y en a qui étaient tout de même dans l'autre camp, mes chers amis ! Il faut donc avoir une certaine honnêteté de ce point de vue.

Je veux m'adresser au Gouvernement.

M. le président. Concluez !

M. Pascal Savoldelli. Je conclus, monsieur le président.

Messieurs les ministres, il faut davantage travailler sur la question du foncier. Il importe d'aider les maires et les collectivités territoriales.

M. le président. Merci !

M. Pascal Savoldelli. La Foncière Logement existe : donnons-lui davantage de moyens, pour au moins résoudre cette question du foncier en vue de la construction de logements sociaux. (*Applaudissements sur les travées du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.*)

M. le président. L'amendement n° 650 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 946 rectifié.

M. Joël Labbé. L'élargissement du dispositif introduit en commission des affaires économiques contribue à changer les règles de la loi SRU de manière considérable, alors que celle-

ci a déjà fait ses preuves. Pourquoi revenir sur un dispositif législatif, qui, malgré ses quelques imperfections, favorise la construction de logements sociaux ?

C'est ainsi que nous nous opposons au fait de pouvoir décompter durant une période de dix ans à compter de leur vente, contre cinq actuellement, les logements HLM répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable.

Nous refusons de contraindre davantage le décompte des logements sociaux, au regard de ce que je viens de dire et de ce qu'a déjà adopté la commission des affaires économiques.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement émet également un avis défavorable, pour les raisons que j'ai précédemment expliquées.

Je rebondirai très rapidement sur la question des exemptions, remerciant ceux qui sont intervenus à ce sujet, pour souligner que je n'ai pas reçu beaucoup de contestations à propos du décret du 28 décembre 2017. Monsieur Savoldelli, à vous entendre, nous pourrions tous nous mettre d'accord, en y travaillant ensemble, sur le nom des communes qui devraient figurer sur la liste. Cela ne me dérangerait aucunement, dans la mesure où il n'y a rien de caché dans l'élaboration de cette liste : le décret a été pris une fois l'avis de la commission nationale recueilli ; tout est public.

La législation, en l'état actuel, ne permet pas de résoudre tous les problèmes. Je vous le dis en toute conscience, c'est la constatation que j'ai été amené à faire justement en travaillant sur ce décret. Cela ne veut pas dire qu'il y ait énormément de cas problématiques, mais, aujourd'hui, nous ne pouvons pas tous les résoudre.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Pour une grande partie des communes, l'obligation de construction est passée de 20 % à 25 %, avec cinq ans de plus, aggravant les difficultés dans de nombreux cas. Mais ce n'est pas tout ! Plus important encore, la manière de décompter les objectifs par période triennale a changé. Précédemment, et c'était paradoxal, une commune pouvait tenir ses objectifs triennaux sans que cela lui garantisse, en 2020, de parvenir à ce taux de 20 %. Le dispositif était ainsi fait pour donner de la souplesse. Aujourd'hui, telle que la loi est écrite, la commune devra, à tout coup, en 2025, être à 25 %.

Autrement dit, la dernière marche se situe à 50 % du stock manquant, avec une montée progressive prévue au cours des deux périodes triennales. Là est le problème, car les marches deviennent trop hautes, même pour les communes qui ont toujours, jusque-là, respecté leurs engagements triennaux.

Je ne vous parle pas des maires qui ne veulent rien faire, ni de ceux dont les communes ont déjà été carencées. Je vous parle des maires dont les communes, depuis 2000, n'ont jamais été carencées, ont toujours tenu les objectifs triennaux et qui vont droit dans le mur. Mme la rapporteur a rappelé le rapport du CGEDD de 2014, lequel indique très clairement que, dans nombre de départements, à la fin de la période triennale s'achevant en 2019, 60 % des communes seront potentiellement carencées. Et ce sera pire à la fin de la période triennale suivante ! Vous allez envoyer toutes ces communes dans le mur.

Pensons aux maires qui, pleins de bonne volonté, ont fait du logement social. Ma commune a vu sa population s'accroître de 40 % entre 1995 et 2017 et la proportion de logements sociaux passer de 7 % à 16 %. Croyez-vous que ce soit facile à porter politiquement ? Moi aussi, je vais dans le mur avec de tels objectifs. Dans le même temps, ma commune est devenue éligible à la DSU, classée au cinq centième rang, et le nombre de ménages pauvres représente maintenant 30 % du parc locatif.

Comment voulez-vous que je parvienne à 25 % en 2025 ? Un, je ne saurais pas faire, même si je le voulais. Deux, en termes de mixité, c'est absurde. (*Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains et du groupe Union Centriste.* – *M. Franck Menonville applaudit également.*)

Mes chers collègues, il y a peut-être encore de la souplesse à donner au dispositif, pour faire en sorte de ne pas traiter de la même manière Marnes-la-Coquette, Neuilly-sur-Seine ou je ne sais quelle autre commune et toutes celles qui ont des difficultés réelles. (*Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains et du groupe Union Centriste.*)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 208 et 946 rectifié.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

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

L'amendement n° 437 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi et Revet, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

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

1° Le II de l'article L. 302-4 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est supprimé ;

b) Le dernier alinéa est supprimé ;

2° La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III est abrogée ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 302-16, les mots : « définis à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

4° Aux 3° et 4° du II de l'article L. 342-2, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

5° Au c du 3° du I de l'article L. 342-14, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

6° Le 1° de l'article L. 371-4 est ainsi rédigé :

« 1° L'article L. 300-1 n'est pas applicable ; »

7° À la seconde phrase du septième alinéa de l'article L. 411-2, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

8° À la deuxième phrase de l'alinéa L. 411-5, les mots : « au sens du 2° du IV de l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

9° L'avant-dernier alinéa de l'article L. 411-5-1 est supprimé ;

10° L'antépénultième alinéa de l'article L. 411-10 est supprimé ;

11° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

a) À la seconde phrase du 5°, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

b) Au 18°, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

c) Au vingt-huitième alinéa, les mots : « définis à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

12° Au *b* du 3° de l'article L. 421-4, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

13° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) À la seconde phrase du cinquième alinéa, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

b) Au trente-troisième alinéa, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

c) Au quarantième alinéa, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

d) Au quarante-cinquième alinéa, les mots : « définis à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

14° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :

a) Au vingt-troisième alinéa, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

b) Au trente-sixième alinéa, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

c) Au quarante-quatrième alinéa, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

d) Au quarante-neuvième alinéa, les mots : « définis à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

15° Le 2° du II de l'article L. 435-1 est abrogé ;

16° L'antépénultième alinéa de l'article L. 443-15-2-3 est supprimé ;

17° La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-15-6 est supprimée ;

18° Au dernier alinéa de l'article L. 443-15-7, les mots : « visés à l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

19° À la première phrase de l'article L. 444-2, les mots : « au sens de l'article L. 302-5 » sont supprimés.

II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 111-24 est abrogé ;

2° L'article L. 131-9 est abrogé ;

3° Au 2° de l'article L. 151-28, les mots : « au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

4° Au premier alinéa de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme, les mots : « figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

5° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est ainsi modifié :

a) La première phrase est supprimée ;

b) À la dernière phrase, les mots : « ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code » sont supprimés ;

6° À la dernière phrase du dernier alinéa de l'article L. 211-2, les mots : « ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

7° Le 2° de l'article L. 324-8 est abrogé ;

8° Le *d* de l'article L. 422-2 est abrogé.

III. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Au dernier alinéa de l'article L. 2252-2, les mots : « identifiées en application des dispositions du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

2° Au dernier alinéa de l'article L. 3231-4-1, les mots : « identifiées en application des dispositions du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

3° Au dernier alinéa de l'article L. 4253-2, les mots : « identifiées en application des dispositions du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

IV. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au *b* de l'article 279-0 *bis* A, les mots : « , au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;

2° Au quatrième alinéa de l'article 1384 B, les mots : « , au sens de l'article L. 302-5 du même code, » sont supprimés ;

3° Au premier alinéa du I de l'article 1384 C, les mots : « , au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;

4° Au premier alinéa de l'article 1384 G, les mots : « , au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;

5° Au premier alinéa de l'article 1391 D, les mots : « visés aux 3° et 4° du IV de l'article L. 302-5 du même code » sont supprimés.

V. – L'avant-dernier alinéa du VI de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :

« Le produit du prélèvement est reversé dans des conditions fixées par le décret prévu au VII. »

VI. – Au premier alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, les mots : « , par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

VII. – La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris est ainsi modifiée :

1° L'avant-dernier alinéa de l'article 22 est supprimé ;

2° L'article 24 est abrogé.

VIII.- Les articles 26 et 27 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social sont abrogés.

IX. – La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi modifiée :

1° La seconde phrase du II de l'article 70 est supprimée ;

2° L'article 97 est ainsi modifié :

a) Le IX est ainsi rédigé :

« IX. – Les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant la publication de la présente loi doivent être adaptés selon la procédure définie à l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme, à compter de la promulgation de la présente loi. » ;

b) Le X est abrogé ;

3° Le II de l'article 98 est abrogé ;

4° Les II et III de l'article 99 sont abrogés.

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Cet amendement de suppression de l'article 55 de la loi SRU vise à remettre le maire au cœur du projet politique dans sa commune. Le maire et les élus sont responsables devant leurs électeurs. Le maire, les élus et leurs équipes sont responsables pour aménager les communes et pour loger leurs habitants.

Du fait du vieillissement de la population, de la décohabitation, des divorces, il faut construire partout, notamment en zone tendue, pour tout simplement maintenir la population.

Dans leur immense majorité, les élus locaux ont la volonté de construire. Cela a été dit par Philippe Dallier. Au fur et à mesure que nous nous rapprocherons de 2025, de plus en plus de communes, quoi qu'elles fassent, seront carencées. L'objectif de 25 %, érigé en une sorte de totem, est tout de même vicié de toutes parts.

Déjà, avec la division des terrains et dans la mesure où, à chaque fois, le stock augmente, il faut toujours construire plus de logement social. Les élus n'en ont pas la maîtrise, et cela permet, malheureusement, d'encourager la spéculation foncière sur des microparcelles où les prix explosent.

S'agissant, ensuite, du contexte financier, j'ai déjà dit un mot et je passerai rapidement, mais il a une incidence fondamentale. L'important est de construire là où c'est le plus simple possible, au sein d'une agglomération, disent certains. Il y aurait plus simple, étant donné qu'il peut y avoir des terrains plats, mais situés de l'autre côté de la frontière communale, quand le territoire de la commune, lui, est soumis à des contraintes géographiques, hydrologiques.

Dès lors, comment faire ? En laissant plus de liberté ! Le maire s'efforce d'agir au mieux pour sa commune et ses habitants. Il importe donc de prévoir un dispositif incitatif et non pas punitif. Dans de nombreux cas, il est impossible de construire, de faire aboutir un projet de logement social en

trois ans. Cela suppose qu'il ne fasse pas l'objet d'un recours, auquel cas ce sont des années perdues. Les services de l'État, les préfets savent très bien combien les engagements triennaux importants sont intenables. Par conséquent, faisons preuve d'un peu de bon sens et de réalisme.

M. le président. L'amendement n° 805, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

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

1° Après le huitième alinéa du IV de l'article L. 302-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7 est supprimé.

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. Cet amendement sera vite présenté, puisqu'il vise tout simplement à traduire la volonté du Gouvernement de revenir à la rédaction initiale du projet de loi.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission des affaires économiques est au regret d'annoncer qu'elle a émis un avis très défavorable sur l'amendement n° 437 rectifié *bis*. Nous l'avons dit en introduction, nous ne voulons pas abolir la loi SRU, comme le proposent les auteurs de cet amendement. Nous avons simplement entendu faire en sorte qu'elle soit adaptée aux réalités des territoires et rendue pragmatique, afin de continuer à accompagner les maires dans leur obligation de construire 25 % de logements sociaux, mais d'une façon réaliste.

Sur l'amendement du Gouvernement, l'avis est également défavorable, bien entendu.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 437 rectifié *bis* ?

M. Jacques Mézard, ministre. L'avis du Gouvernement sera, lui, très, très défavorable sur cet amendement, qui ne vise rien de moins qu'à incinérer la loi SRU. Je ne ferai aucun commentaire sur la situation des communes de certains de ses signataires. Mieux vaut ne pas nous livrer à pareil exercice d'un côté ou de l'autre de l'hémicycle.

M. Xavier Iacovelli. Si, allons-y !

M. Jacques Mézard, ministre. Cela risquerait de soulever un certain nombre de problèmes... Qu'il me soit néanmoins permis de penser que construire davantage de résidences secondaires que de logements sociaux n'est pas la voie la plus facile pour parvenir à satisfaire aux équilibres de la loi SRU.

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. S'il fallait un amendement pour montrer la volonté de détricoter la loi SRU, c'était bien l'amendement n° 437 rectifié *bis*. Dans son objet, ses auteurs parlent de la loi SRU comme d'une « véritable gangrène pour les communes »

Je vous remercie, madame la rapporteur, d'avoir précisé que la commission et la majorité sénatoriale n'étaient pas forcément sur cette ligne. Malgré tout, cette proposition

vient de vos rangs, pas des nôtres. *A priori*, la gangrène s'est répandue chez vous! (*Exclamations sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. Un peu de respect, je vous prie!

M. Xavier Iacovelli. Monsieur le ministre, sachez que nous vous soutiendrons dans la défense de la loi SRU. C'est tout l'enjeu de cet article.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 437 rectifié *bis*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 805.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

L'amendement n° 30 rectifié, présenté par M. Danesi, Mmes Puissat et Procaccia, M. Lefèvre, Mme Berthet, MM. Morisset et Mayet, Mmes Micouleau et A. M. Bertrand, MM. B. Fournier, de Legge, Poniatowski et Bizet, Mmes Deromedi et Delmont-Koropoulis, MM. Piednoir, Charon, Sido et Laménie, Mmes Lanfranchi Dorgal, Lopez et Troendlé, MM. Revet, Bascher et Rapin, Mme L. Darcos, MM. Genest et Saury, Mmes Garriaud-Maylam et Lherbier, MM. Savin, Gilles et Gremillet et Mme Imbert, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer six alinéas ainsi rédigés :

... L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi rédigé :

« I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux intercommunalités ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements sociaux locatifs représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. » ;

b) Le II est ainsi modifié :

- À la première phrase du premier alinéa, les mots : « communes mentionnées » sont remplacés par les mots : « intercommunalités et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants » ;

- Au deuxième alinéa, les mots : « communes mentionnées » sont remplacés par les mots : « intercommunalités ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants mentionnés » ;

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. Par cet amendement, nous proposons d'appliquer le calcul du taux de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération ou de l'EPCI, et non de chaque commune. Cela paraît cohérent par rapport à la nouvelle organisation territoriale.

M. le président. L'amendement n° 269 rectifié *ter*, présenté par Mmes Chain-Larché et Thomas, M. Cuypers, Mmes Lavarde et F. Gerbaud, M. Charon, Mmes Garriaud-Maylam, Berthet et Deromedi, MM. Poniatowski, Kennel et Revet, Mme Delmont-Koropoulis, M. Mayet, Mme Bories, M. Bockel, Mmes Deroche et Bonfanti-Dossat, MM. B. Fournier et Mandelli et Mme Lamure, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... Au I de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « recensement de la population, », sont insérés les mots : « hors population carcérale, » ;

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. Cet amendement, porté par des élus de Seine-et-Marne, a pour objet de prendre en compte la population carcérale dans le recensement de la population globale servant au calcul du taux de logement social imposé par la loi SRU.

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

L'amendement n° 410 rectifié *ter* est présenté par MM. Decool, Bignon, Capus, Fouché, Lagourgue, Malhuret et A. Marc, Mme Mélot et M. Wattedled.

L'amendement n° 849 rectifié *bis* est présenté par M. Marchand, Mme Rauscent, MM. Théophile, Patriat et les membres du groupe La République En Marche.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... Au I de l'article L. 302-5, après le mot : « agglomération », sont insérés les mots : « dont la majorité des communes sont situées dans le périmètre du même schéma de cohérence territoriale que les communes concernées » ;

La parole est à M. Alain Fouché, pour présenter l'amendement n° 410 rectifié *ter*.

M. Alain Fouché. Cet amendement vise à mettre en cohérence l'application des dispositions de la loi SRU et le périmètre de rattachement au SCOT d'une collectivité.

La loi SRU a permis de répondre efficacement aux impératifs de création de logements depuis sa promulgation en 2000. Par l'intermédiaire du plan local d'urbanisme, de nombreuses communes se sont fixé des objectifs plus ambitieux de création de logements à vocation sociale. Les dispositions de cette loi doivent donc être maintenues pour continuer de répondre aux enjeux de logement et d'aménagement du territoire dans notre pays.

Toutefois, il apparaît, dans un certain nombre de cas, que l'application de la loi SRU n'est pas optimale et entraîne des incohérences quant à l'articulation entre les différents documents d'urbanisme que doivent respecter les communes. Ainsi, plusieurs communes en France se trouvent être rattachées, pour l'application de la loi SRU, à des agglomérations autres que celles dont elles dépendent pour l'établissement du schéma de cohérence territoriale.

Pour une plus grande cohérence dans l'application de la loi et la réalisation des plans locaux d'urbanisme, des plans locaux de l'habitat et des schémas de cohérence territoriale, nous proposons de préciser qu'une commune ne peut être rattachée, pour l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, qu'à une agglomération dont la majorité des communes se trouvent dans le périmètre du même schéma de cohérence territoriale que la commune concernée. Cela paraît l'évidence même.

M. le président. La parole est à M. Frédéric Marchand, pour présenter l'amendement n° 849 rectifié *bis*.

M. Frédéric Marchand. Même motif, même punition, je ne serai donc pas long. J'indiquerai simplement que cet amendement a été déposé à la suite des remontées qui nous ont été faites par des communes, notamment dans le département du Nord, pointant des situations parfois quelque peu ubuesques.

M. le président. L'amendement n° 39 rectifié *bis*, présenté par MM. Bascher, Mandelli et Morisset, Mmes de Cidrac et Delmont-Koropoulis, MM. Pemezec et Brisson, Mme Thomas, M. Paccaud, Mme Lherbier, MM. Grosdier, Cuypers, Bazin, Charon, Piednoir, Pellevat, Cambon, Rapin, Lefèvre et B. Fournier, Mmes Lopez et Deromedi, MM. Revet et Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Ponia-towski, Mme Deroche et MM. Gilles et Meurant, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... Au I de l'article L. 302-5, le nombre : « 15 000 » est remplacé par le nombre : « 20 000 » ;

La parole est à M. Jérôme Bascher.

M. Jérôme Bascher. Cet amendement porte davantage sur les communes de province. Si la loi SRU accentue le tropisme des grandes métropoles, il ne faudrait pas oublier la province et les intercommunalités.

La tendance, nous le voyons bien, est au regroupement des communes dans des intercommunalités de plus en plus grandes. Je ne sais si c'est un bien, mais, pour certaines d'entre elles qui fusionnent, le nombre de communes qui les composent les font passer sous le coup de la loi SRU.

Nous partageons le souci de la commission des lois et de la commission des affaires économiques de prendre en compte la situation des communes entrantes et d'éviter qu'elles ne soient trop nombreuses à devoir répondre à l'objectif de 25 %. Actuellement, ce dernier s'impose aux intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Je propose de passer de ce seuil de 15 000 habitants à un seuil de 20 000 habitants, ce qui permettra forcément d'exclure un certain nombre d'intercommunalités du dispositif.

M. le président. L'amendement n° 749 rectifié, présenté par MM. Gabouty et Corbisez, Mme N. Delattre, M. Guérini, Mme Guillotin et M. Roux, n'est pas soutenu.

L'amendement n° 40 rectifié *bis*, présenté par MM. Bascher, Mandelli et Morisset, Mmes de Cidrac et Delmont-Koropoulis, MM. Pemezec et Brisson, Mme Thomas, M. Paccaud, Mme Lherbier, MM. Grosdier, Cuypers, Bazin et Charon, Mme Lavarde, MM. Pellevat, Cambon et Lefèvre, Mmes Lopez et Deromedi, MM. Revet et Longuet, Mmes Garriaud-Maylam et Deroche et MM. Gilles, Meurant et Rapin, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

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

1° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'ensemble des communes mentionnées au premier alinéa appartenant à un même établissement public de coopération intercommunale le décide, les dispositions de la présente section s'entendent à l'échelle du territoire de cet établissement et non plus à celle de la commune. » ;

2° Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'ensemble des communes mentionnées au premier alinéa du présent II appartenant à un même établissement public de coopération intercommunale le décide, les dispositions de la présente section s'entendent à l'échelle du territoire de cet établissement et non plus à celle de la commune. »

La parole est à M. Jérôme Bascher.

M. Jérôme Bascher. Cet amendement s'inscrit dans la même logique que celui que je viens de présenter et vise à prévenir les incidences du passage de l'échelon communal à intercommunal. Peut-être cet amendement tombera-t-il, peut-être même le retirerai-je. En tout état de cause, il est proposé de laisser le choix aux élus de déterminer l'assiette territoriale du calcul du quota SRU soit au niveau de l'intercommunalité, soit au niveau communal.

M. le président. L'amendement n° 291 rectifié *ter*, présenté par Mme Lavarde, MM. Pemezec, Karoutchi, Kern, Rapin et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Henno, Brisson, Le Nay, Cuypers et Mizzon, Mmes Vullien et Deromedi, M. Moga, Mmes Goy-Chavent et Bories, M. Guerriau, Mme Guidez et MM. Decool et Gremillet, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... Le I de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements mentionnés à l'article L. 302-16 sont exclus de la définition des résidences principales au sens du présent article. » ;

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. Monsieur le président, je présenterai en même temps l'amendement n° 292 rectifié *quinquies*, car ces deux amendements sont inspirés par la même philosophie que celle que j'ai présentée précédemment.

Il s'agit de prendre en compte, dans le calcul du taux SRU, les logements intermédiaires. Ces amendements visent à les retirer du nombre de logements total du parc, de manière à ne pas désinciter les maires à construire et à aider au financement de ce type de logements, qui répond aux besoins d'une partie de la population, celle qui est trop riche pour être dans le parc HLM et, en même temps, trop pauvre pour se loger dans le parc privé.

Je profite du temps qui m'est imparti pour évoquer un amendement retiré, car considéré comme relevant du domaine réglementaire, mais qui visait, toujours dans cette même volonté, d'avoir un parc HLM susceptible de répondre à l'ensemble des besoins de la population. Il s'agissait, en l'occurrence, de tenir compte de la taille des logements dans

le calcul de leur nombre et, partant, dans celui du taux SRU. Aujourd'hui, un studio a le même poids qu'un F5, ce qui n'est pas très juste, puisqu'un F5 équivaut à cinq studios.

Les villes décidées à augmenter leur taux SRU sans se soucier des besoins de leur population auraient intérêt à ne construire que des studios. Je ne suis pas certaine que ce soit une politique adaptée à nos besoins.

Dans la mesure où une telle disposition relève du domaine réglementaire, j'en appelle à M. le ministre, qui, dès demain, pourrait prendre des décisions en ce sens : j'espère être entendue.

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

L'amendement n° 292 rectifié *quinquies* est présenté par Mme Lavarde, MM. Pemezec, Karoutchi, Kern, Rapin et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Henno, Le Nay, Cuypers et Mizzon, Mmes Dumas, Vullien et Deromedi, M. Moga, Mmes Goy-Chavent et Bories, MM. Guerriau et Chasseing, Mmes Guidez et Malet et M. Gremillet.

L'amendement n° 524 rectifié *bis* est présenté par M. Brisson, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Lefèvre, Courtial, Piednoir, H. Leroy, Bazin et Revet, Mmes Imbert et Deroche et M. Savary.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... Le I de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements mentionnés à l'article L. 302-16, dont le permis de construire est délivré à compter du 1^{er} janvier 2019, sont exclus de la définition des résidences principales au sens du présent article. » ;

L'amendement n° 292 rectifié *quinquies* a été précédemment présenté par son auteur.

La parole est à M. Arnaud Bazin, pour présenter l'amendement n° 524 rectifié *bis*.

M. Arnaud Bazin. Il est défendu.

M. le président. L'amendement n° 680 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy, Mandelli et Milon, Mme Micouleau, MM. Rapin, Savin et Sido et Mme Thomas, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... Le I de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret en Conseil d'État peut exclure de la définition des résidences principales au sens du présent article tout ou partie des logements mentionnés à l'article L. 302-16 dont les permis de construire sont délivrés à compter du 1^{er} janvier 2019. » ;

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement vise, lui aussi, à poser le problème des logements locatifs intermédiaires. Il y a là une contradiction : le Gouvernement, considérant que ces

LLI ont un intérêt, pousse les communes à en construire. *Grosso modo*, leurs loyers se situent 20 % au-dessous des prix du marché.

Sauf que les villes sous le coup de l'article 55 et qui construisent des LLI sont pénalisées, puisque ceux-ci sont décomptés dans le cadre du stock. Cela a déjà été dit, l'idée est non pas de décompter les logements intermédiaires dans le cadre du flux qui est imposé, mais de les sortir de la base de calcul.

Je le rappelle, pour une commune, construire du logement locatif intermédiaire, c'est déjà accepter l'idée de ne pas percevoir de taxes foncières pendant vingt ans. Quand l'État exonère, la commune paye. Par conséquent, peu seront les villes qui, sous le coup de l'article 55, feront des LLI. Cela est même allé plus loin, puisque les villes carencées se voient interdire la construction de logements intermédiaires.

Honnêtement, je ne vois très bien quelle est la logique d'ensemble. Peut-être cet amendement, comme les autres du même type, n'est-il pas le bon véhicule pour traiter du problème. Toujours est-il qu'il serait intéressant de nous poser la question pour réfléchir aux moyens d'adapter de telles obligations.

M. le président. L'amendement n° 247, présenté par MM. Schmitz et Laugier et Mme de Cidrac, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... Le II de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article dont la totalité du territoire est inscrit dans un périmètre de protection des abords de monuments historiques au titre de l'article L. 621-30 du code du patrimoine. » ;

La parole est à M. Alain Schmitz.

M. Alain Schmitz. Madame la rapporteur, vous ne m'avez pas laissé beaucoup d'illusions sur mon amendement. Je voudrais tout de même appeler l'attention de la Haute Assemblée et du Gouvernement sur la spécificité de la ville de Versailles, dont le territoire, pour un quart, est couvert par l'établissement public du château de Versailles, pour un deuxième quart, par des forêts domaniales, pour un troisième quart, par les bâtiments militaires bien connus du plateau de Satory. Il ne reste donc qu'un quart pour la ville de Versailles ! Vous imaginez la difficulté à laquelle sont confrontés les élus, compte tenu de cette spécificité exclusivement versaillaise. J'aurai donc deux amendements à présenter.

Par le présent amendement, compte tenu de cette caractéristique unique, nous proposons de reprendre le dispositif spécifique prévu par l'article L. 112 II, non codifié, de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, qui tient compte de la servitude d'utilité publique liée à la présence du domaine national du château de Versailles sur notre commune, comme critère justifiant le respect d'un quota de 20 %, et non de 25 % de logements sociaux.

M. le président. L'amendement n° 584, présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel,

Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéas 2, 4 et 7 à 9

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Maurice Antiste.

M. Maurice Antiste. La commission des affaires économiques a étendu le champ des logements pris en compte au titre des obligations SRU aux logements occupés par les titulaires d'un prêt social location-accession, ou PSLA, et aux logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Elle a également pris en compte les places d'hébergement en centres d'accueil pour demandeurs d'asile, en centres d'hébergement et en centres d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile.

Les obligations de la loi SRU portent depuis l'origine sur des logements locatifs sociaux, de façon à répondre aux besoins en logement d'une partie importante de la population. Il n'est pas opportun de réduire l'effort de construction de logements locatifs sociaux. Cet amendement vise donc à supprimer ces dispositions.

M. le président. L'amendement n° 440 rectifié, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi, Revet et Reichardt, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Remplacer cet alinéa par six alinéas ainsi rédigés :

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

a) À la première phrase du I, le pourcentage : « 25 % » est remplacé par le pourcentage : « 20 % » ;

b) Le II est ainsi modifié :

- à la première phrase du premier alinéa et à la première phrase du troisième alinéa, le pourcentage : « 20 % » est remplacé par le pourcentage : « 15 % » ;

- au deuxième alinéa, le pourcentage : « 25 % » est remplacé par le pourcentage : « 20 % » ;

c) À la première phrase du deuxième alinéa du III, après le mot : « proposition », sont insérés les mots : « des communes ou » ;

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Il s'agit simplement de diminuer les pourcentages pour coller davantage à la réalité. N'ayant pas beaucoup de résidences secondaires sur ma commune, je ne me sens absolument pas concerné par la remarque de M. le ministre tout à l'heure. En revanche, j'ai été confronté à la réalité, pénalisé en tant que maire bâtisseur malgré des critères de tension au vert.

On peut entendre les discours des collègues siégeant à la droite de cet hémicycle (*Exclamations ironiques sur les travées du groupe socialiste et républicain et du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.*) – je voulais dire à ma droite, vous l'aurez tous compris, mes chers collègues –, mais, trois ans pour construire, c'est insuffisant, tout le monde le sait. Il suffit que le permis soit attaqué, et c'est reparti pour des années. Le projet de loi ne traite pas de ce sujet.

Les quelques signataires de cet amendement entendent faire en sorte que tout le monde puisse accéder à un logement, qu'il soit social ou non. Nous devons nous intéresser aux revenus, et non à la catégorisation du logement social. L'objectif, c'est plutôt d'avoir une France de propriétaires, une France qui a les moyens d'acheter, un objectif dont nous sommes très éloignés malheureusement.

Ce projet est punitif ! L'échéance de 2025 se rapproche et de plus en plus de collectivités seront prises entre ses griffes, redevables de pénalités qui s'apparentent à une quasi-spoliation !

Pour qu'une loi soit respectée, il faut qu'elle soit respectable. Nous essayons de faire en sorte qu'elle le soit à travers cet amendement de repli, auquel je ne donne malheureusement pas beaucoup de chances.

M. le président. Mon cher collègue, la droite et la gauche de cette assemblée n'ont pas été traditionnellement établies à partir de votre position dans l'hémicycle, mais à partir de celle que j'occupe. (*Sourires.*)

L'amendement n° 209, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Je le confirme, j'interviens bien depuis la gauche de l'hémicycle... (*Sourires.*)

Nous demandons par cet amendement la suppression des dispositions introduites par la commission des lois visant à intégrer dans le décompte des quotas de logements sociaux imposés aux communes au titre de la loi SRU les structures d'hébergement d'urgence pour les demandeurs d'asile et les centres d'hébergement provisoire destinés aux personnes ayant obtenu le statut de réfugié ou le bénéfice de la protection subsidiaire.

L'hébergement des demandeurs d'asile est une obligation morale, mais il ne faut pas tout mélanger. Les politiques d'asile et de protection des demandeurs ne sont pas des politiques d'accès au logement.

L'objectif de la loi SRU est de maintenir au sein de l'offre de logements une proportion équilibrée de logements accessibles. Il ne convient donc pas d'élargir les logements exigibles au titre de la loi SRU à ces structures d'hébergement très spécifiques.

M. le président. L'amendement n° 285 rectifié, présenté par MM. Chaize et Bizet, Mme Deromedi, MM. Gremillet et Bascher, Mme Garriaud-Maylam et MM. Revet, Savary, Pierre et Capo-Canellas, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 4

1° Avant les mots :

, des centres d'accueil

insérer les mots :

, des maisons d'enfants à caractère social

2° Après le mot :

articles

insérer la référence :

L. 315-7,

II. – Après l’alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

…) À la deuxième phrase du 4°, après le mot : « places », sont insérés les mots : « des maisons d’enfants à caractère social, » ;

La parole est à M. Patrick Chaize.

M. Patrick Chaize. Il s’agit d’un amendement de bon sens. C’est pourquoi j’espère que la commission acceptera de revenir sur certains principes qu’elle a posés.

Nous proposons d’intégrer dans l’appréciation des taux de logements sociaux les places créées dans les maisons d’enfants à caractère social. L’aspect social étant une évidence, il serait normal de comptabiliser ces structures dans le décompte.

M. le président. L’amendement n° 286 rectifié, présenté par MM. Hugonet, Brisson et Bockel, Mmes de Cidrac et L. Darcos, MM. Charon et Danesi, Mmes Bories, Deromedi et F. Gerbaud, MM. Lefèvre, Panunzi, Piednoir et Rapin, Mme Imbert et M. Revet, est ainsi libellé :

Alinéa 4

1° Avant les mots :

, des centres d’accueil

insérer les mots :

, des structures d’hébergement d’urgence

2° Après la référence :

L. 345-1

insérer la référence :

, L. 345-2-2

La parole est à Mme Marta de Cidrac.

Mme Marta de Cidrac. Cet amendement vise à ce que les centres d’hébergement d’urgence, dont le fonctionnement s’apparente à celui des centres d’hébergement et de réinsertion sociale, soient intégrés au décompte des logements sociaux réalisés au titre de l’article 55 de la loi SRU.

M. le président. L’amendement n° 210, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéas 7 à 9

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Pierre Laurent.

M. Pierre Laurent. Cet amendement vise à revenir sur la proposition de la commission d’intégrer dans le décompte des logements au titre de la loi SRU les logements acquis dans le cadre d’un PSLA ou les logements faisant l’objet d’un bail réel solidaire. Une telle disposition altère à nos yeux l’objectif même de la loi SRU, à savoir la présence dans l’ensemble des communes d’un taux de logement social suffisant pour répondre à la demande.

Nous débattons de la capacité des communes à répondre ou non à cet objectif, mais nous oublions que la loi SRU n’est pas un objet de débat en soi. Le sujet, c’est d’offrir un logement accessible à tous les Français qui en ont besoin. Compte tenu de l’évolution des revenus, le nombre de personnes éligibles à un logement social ne cesse de s’accroître, les politiques sociales en cours risquant encore d’accélérer le processus.

Le débat sur la prise en compte des logements faisant l’objet d’une accession sociale à la propriété est un vieux serpent de mer. Des amendements en ce sens avaient déjà été présentés lors du projet de loi Égalité et citoyenneté. Pour notre part, nous ne sommes pas favorables à cette intégration. Nous préférons en rester à l’objectif de la loi SRU, d’autant que le dispositif prévu par la commission vise à allonger la durée pendant laquelle ces logements seront décomptés. Tout cela nous paraît excessif.

M. le président. L’amendement n° 35 rectifié *ter*, présenté par MM. Richard et Lévrier, Mme Schillinger et MM. Patriat, Amiel, Cazeau, Dennemont, Rambaud, Karam, Haut, de Belenet, Patient, Yung, Mohamed Soilihi, Théophile et Hassani, est ainsi libellé :

Après l’alinéa 9

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

… Le deuxième alinéa du I de l’article L. 302-8 est ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsqu’une commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant adopté un programme local de l’habitat, cet établissement public peut définir au début de chaque période triennale mentionnée au premier alinéa du présent I, un objectif partagé de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune accroissant d’au moins la moitié de l’objectif fixé en application du même premier alinéa la part de ces logements dans le total des résidences principales. L’objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l’ensemble des communes de l’établissement public ne peut être inférieur au nombre total de ceux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu au premier alinéa de l’article L. 302-7, pour atteindre l’objectif légal assigné à celles-ci. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Lorsqu’il est fait application du présent alinéa, le calcul du prélèvement régi par l’article L. 302-7 dû par chaque commune assujettie s’opère en comptant comme logements réalisés une proportion égale du nombre total de ceux réalisés dans l’ensemble intercommunal au regard de l’objectif partagé. » ;

La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Cet amendement vise à compléter et à clarifier une disposition qui existe depuis l’origine de la loi SRU, c’est-à-dire depuis 2000, et dont j’ai quelque motif de me souvenir. (*Sourires.*)

À l’époque, il avait déjà été prévu une possibilité de mise en solidarité des réalisations de logements sociaux au niveau communautaire pour atteindre le seuil, à condition que toutes les communes devant apporter des compensations aient donné leur accord. Cependant, le dispositif péchait par deux faiblesses.

La première était qu’il fallait répéter l’exercice à chaque période triennale. Il était donc impossible de faire des prévisions à moyen terme.

La seconde faiblesse – ce qui est un peu paradoxal – était que, même s’il y avait accord de l’ensemble des communes et que l’objectif était réalisé, les communes encore en déficit à l’intérieur de l’intercommunalité restaient redevables de la même pénalité, en dépit de la compensation.

J'ai donc repris le dispositif de la loi de 2000, en conservant le principe d'une mise en solidarité volontaire, avec l'accord de toutes les communes intéressées, pour réaliser le nombre de logements sociaux nécessaires, mais je l'ai modifié sur deux points.

D'une part, il serait possible d'étaler le dispositif sur plusieurs périodes triennales successives.

D'autre part, la contribution – cela ne s'appelle pas une pénalité – serait appliquée de façon échelonnée suivant le degré de réalisation des communes, et non en ciblant particulièrement les communes ayant le taux le plus faible. Si les autres communes ont accepté d'être solidaires, c'est bien parce qu'elles ont reconnu que ladite commune avait une difficulté physique particulière.

M. le président. L'amendement n° 519 rectifié, présenté par M. Daubresse, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-9-1-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-9-1-...* – I. – À titre expérimental, par dérogation aux dispositions de la présente section, les obligations qui en découlent pour les communes mentionnées à l'article L. 302-5 peuvent être transférées à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont ces communes sont membres, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent article.

« II. – Le transfert à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre des obligations imposées aux communes est possible si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

« 1° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de documents d'urbanisme en tenant lieu ;

« 2° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre se substitue à l'ensemble des communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente au moins 15 % des résidences principales et doit atteindre 25 %, en application du même article L. 302-5 ;

« 3° Les modalités de substitution sont fixées dans un contrat intercommunal de mixité sociale adopté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné et les deux tiers au moins des conseils municipaux de ses communes membres représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou la moitié au moins des conseils municipaux desdites communes représentant les deux tiers de la population totale ;

« 4° Le contrat intercommunal de mixité sociale est agréé par arrêté du représentant de l'État dans la région. Le refus de délivrance de l'agrément est motivé.

« III. – L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre assure, sur l'ensemble de son territoire, la totalité des obligations découlant de la présente section auxquelles chacune des communes membres serait individuellement tenue sur son propre

territoire en l'absence de contrat intercommunal de mixité sociale. Ce contrat ne peut toutefois pas imposer la construction de logements locatifs sociaux supplémentaires aux communes qui ne sont pas soumises au prélèvement sur les ressources fiscales prévu à l'article L. 302-7 si elles n'y consentent pas.

« IV. – Le contrat intercommunal de mixité sociale prévoit les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre sur une période triennale. Il fixe, notamment, les contributions financières réciproques entre les communes et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour son exécution. Le contrat intercommunal de mixité sociale prévoit également les conséquences financières supportées par les parties en cas de résiliation.

« V. – Les logements locatifs sociaux réalisés, sur une période triennale, dans le cadre d'un contrat intercommunal de mixité sociale, sont réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, selon des modalités et dans des proportions définies par ledit contrat.

« VI. – Le contrat intercommunal de mixité sociale peut être résilié par les communes dans les conditions prévues au 3° du II. Il peut faire l'objet d'avenants adoptés dans les conditions prévues aux 3° et 4° du même II. Il devient caduc en cas de retrait d'agrément du représentant de l'État dans la région. Le retrait d'agrément prend la forme d'un arrêté pris dans les formes et conditions applicables aux arrêtés de carence prononcés par le représentant de l'État en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1. La caducité du contrat intercommunal de mixité sociale ne fait pas obstacle à l'application des stipulations ayant pour objet de régler la liquidation du contrat. Elles peuvent toutefois être aménagées par l'arrêté de retrait d'agrément. La résiliation ou la caducité du contrat intercommunal de mixité sociale met immédiatement fin à toute dérogation applicable aux communes membres et les soumet de nouveau individuellement à l'ensemble des obligations prévues à la présente section. Les logements locatifs sociaux régulièrement réalisés en application d'un contrat intercommunal de mixité sociale caduc ou résilié demeurent réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre selon les stipulations dudit contrat.

« VII. – L'expérimentation prévue au I est menée pour une durée de six ans à compter de l'entrée en vigueur du présent article. Six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation. Au terme de l'expérimentation, les logements locatifs sociaux régulièrement réalisés en application d'un contrat intercommunal de mixité sociale sont réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre selon les stipulations dudit contrat.

« VIII. – Les I à VII sont applicables à la métropole de Lyon et aux communes situées sur son territoire.

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

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. J'irai dans le même sens que notre collègue Alain Richard. Nous sommes d'ailleurs nombreux à penser que l'intercommunalité constitue l'échelle pertinente : d'autres amendements, présentés notamment par MM. Bascher et Danesi, en témoignent, et vous l'avez vous-même affirmé, monsieur le ministre.

Cet amendement a été rédigé en étroite collaboration avec la commission des affaires économiques et Mme Estrosi Sassone, dans le même état d'esprit que celui qui a présidé à la rédaction du texte de la commission.

Premièrement, il s'agit d'un dispositif expérimental.

Deuxièmement, on ne revient pas sur la logique de stock, ni sur les 25 %.

Troisièmement, l'EPCI se soumet à la somme mathématique des obligations des communes.

Quatrièmement, on ne peut pas forcer des communes ayant atteint leurs objectifs à accueillir de nouveaux logements sociaux – la commission des lois est d'ailleurs favorable au sous-amendement de Mme Létard qui vient préciser cet élément.

L'agrément du contrat donne un droit de regard au préfet, ce qui est important pour que le ministre puisse suivre et maîtriser le pilotage de ce dispositif.

Le mécanisme, réversible, n'entraîne pas la perte des logements construits dans le cadre des contrats intercommunaux de mixité sociale, qui restent réputés construits sur le territoire.

Ce dispositif a fait l'objet d'un consensus : il a été largement adopté en commission des lois, et nous avons intégré les remarques de certains de nos collègues en prévoyant son application à la métropole de Lyon. Vincent Capo-Canellas proposera qu'on puisse l'appliquer dans certaines circonstances au Grand Paris, ce qui va dans le même sens.

Nous avons enfin intégré les attentes de la commission des affaires économiques en introduisant un seuil plancher et en limitant la durée de l'expérimentation.

Monsieur le ministre, vous aviez laissé la porte entrouverte. J'espère que vous allez à présent l'ouvrir un peu plus.

M. le président. Le sous-amendement n° 1155, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Amendement n° 519 rectifié, alinéa 9

Compléter cet alinéa par les mots :

ni aux communes comptant plus de 35 % de logements locatifs sociaux

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Comme vient de le rappeler Marc-Philippe Daubresse, plutôt que d'en arriver à une situation de blocage, où les objectifs ne seront jamais atteints par une collectivité, l'idée d'expérimenter la mutualisation pourrait être intéressante, à condition de bien l'encadrer.

Vous proposez un seuil plancher, monsieur Daubresse ; il nous semble important aussi de fixer un plafond. Sinon, des communes qui ont déjà 50 % de logements sociaux pourraient accepter de s'engager dans une mutualisation avec des communes qui n'en ont que 15 %.

Soyons vigilants : cette démarche, qui peut être utile et vertueuse, puisqu'elle permet d'atteindre globalement l'objectif de 25 %, ne doit pas venir aggraver une situation de déséquilibre de peuplement dans une autre commune. Il me semble donc plus raisonnable et plus sûr de fixer un plafond à 35 %, ce qui reviendrait à tolérer une oscillation de plus ou moins 10 points autour du taux de 25 %.

M. le président. Le sous-amendement n° 1081 rectifié, présenté par MM. Capo-Canellas et Lafon, est ainsi libellé :

Amendement n° 519 rectifié, après l'avant-dernier alinéa

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ... - Pour les communes membres de la métropole du Grand Paris, les obligations prévues à la présente section peuvent être transférées à l'établissement public territorial mentionné à l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales dont ces communes sont membres, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent article.

La parole est à M. Vincent Capo-Canellas.

M. Vincent Capo-Canellas. Il s'agit de tenir compte de la réalité de l'intercommunalité en première couronne de l'Île-de-France.

Les établissements publics territoriaux, qui ont été créés par une loi de 2016, regroupent tous plus de 200 000 habitants en Île-de-France. Selon moi, plus que la métropole du Grand Paris, qui rassemble toute la première couronne et Paris, cet échelon me semble le plus pertinent pour appliquer le dispositif que propose Marc-Philippe Daubresse au nom de la commission des lois. Je rappelle que les établissements publics territoriaux disposent d'importantes prérogatives en matière de construction et d'aménagement.

M. le président. Madame le rapporteur, nous en arrivons au moment de vérité : la mise en application de votre engagement.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission des affaires économiques préfère l'expérimentation proposée par Marc-Philippe Daubresse au niveau de l'EPCI. Je demande donc le retrait de l'amendement n° 30 rectifié ; sinon l'avis sera défavorable.

Nous sollicitons également le retrait de l'amendement n° 269 rectifié *ter*, pour ne pas augmenter le type de logements sociaux devant être décomptés. À défaut, ce sera un avis défavorable.

Il ne nous a pas paru souhaitable de modifier le périmètre des communes concernées au-delà de l'uniformisation des seuils que nous avons prévus. L'avis est donc défavorable sur les amendements identiques n° 410 rectifié *ter* et 849 rectifié *bis*, ainsi que sur l'amendement n° 39 rectifié *bis*.

Au dispositif proposé par l'amendement n° 40 rectifié *bis*, nous préférons l'expérimentation proposée par Marc-Philippe Daubresse : retrait ou, à défaut, avis défavorable.

La commission n'a pas souhaité modifier les modalités de calcul de la population des communes servant de seuil pour l'application de la loi SRU : retrait ou, à défaut, avis défavorable sur l'amendement n° 291 rectifié *ter* ainsi que sur les amendements identiques n° 292 rectifié *quinquies* et 524 rectifié *bis*. L'avis est le même pour l'amendement n° 680 rectifié *bis*.

La commission a accepté un amendement de Philippe Dallier prévoyant une modification du taux, mais elle n'a pas souhaité aller au-delà. Elle émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 247.

L'amendement n° 584 est contraire à la position de la commission : avis défavorable.

Sur l'amendement n° 440 rectifié, la commission émet également un avis défavorable. Elle ne souhaite pas modifier les taux.

La commission ne souhaite pas modifier la liste des logements décomptés : retrait ou, à défaut, avis défavorable sur les amendements n° 209, 285 rectifié et 286 rectifié.

La commission est défavorable à l'amendement n° 210.

Concernant l'amendement n° 35 rectifié *ter*, nous avons retenu le principe d'une expérimentation. L'avis sera donc défavorable.

La commission émet un avis très favorable sur l'amendement n° 519 rectifié, présenté par Marc-Philippe Daubresse. À titre personnel, je suis favorable au sous-amendement n° 1155 présenté par Mme Létard. Il n'a en effet pas pu être examiné par la commission des affaires économiques, puisqu'il a été déposé après sa réunion, même s'il en avait été question de manière informelle.

Enfin, la commission a émis un avis favorable sur le sous-amendement n° 1081 rectifié.

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

M. Jacques Mézard, ministre. L'amendement n° 30 rectifié a pour objet de prévoir l'application du dispositif SRU au niveau des EPCL, et non de la commune. C'est un avis défavorable : ainsi rédigé, il ferait carrément sauter la loi SRU.

Sur l'amendement n° 269 rectifié *ter*, qui vise à exclure la population carcérale du recensement de la population, l'avis est défavorable. Je note d'ailleurs que, si nous additionnions l'ensemble des exemptions proposées par les différents amendements, il n'y aurait plus de loi SRU.

J'émet également un avis défavorable sur les amendements identiques n° 410 rectifié *ter* et 849 rectifié *bis*.

Sur l'amendement n° 39 rectifié *bis*, qui vise à restreindre le périmètre d'application du dispositif aux agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant un chef-lieu de 20 000 habitants et non plus de 15 000 habitants, c'est un avis défavorable. Il en va de même pour l'amendement n° 40 rectifié *bis*, pour les mêmes raisons.

Concernant l'amendement n° 291 rectifié *ter*, madame Lavarde, nous ne sommes pas favorables à l'inclusion du logement intermédiaire. L'avis est donc défavorable.

L'avis est défavorable sur les amendements identiques n° 292 rectifié *quinquies* et 524 rectifié *bis*, qui visent à exclure de la définition des résidences principales les logements intermédiaires dont le permis de construire est délivré à compter du 1^{er} janvier 2019. L'amendement n° 680 rectifié *bis* visant le même objectif, j'y suis également défavorable.

L'amendement n° 247 vise à baisser le taux de logements sociaux à 20 % pour les communes dont la totalité du territoire s'inscrit dans un périmètre de protection des abords de monuments historiques. J'ai entendu, monsieur le sénateur Schmitz, la difficulté particulière qui se pose à Versailles. Il est toutefois difficile de trouver une solution

législative pour une commune, même si, pour être honnêtes, nous avons réfléchi à la question. Les solutions doivent être trouvées en travaillant avec les préfets.

L'amendement n° 584 tend à revenir au texte initial du Gouvernement. Nous y sommes donc favorables.

L'amendement n° 440 rectifié vise à réduire purement et simplement le taux de logement social de 25 % à 20 % dans les secteurs tendus et de 20 % à 15 % dans les secteurs moins tendus. Ce serait l'enterrement ou l'incinération de la loi SRU ! L'avis est défavorable.

L'amendement n° 209 vise lui aussi à revenir au texte initial du Gouvernement. Nous y sommes bien sûr favorables.

L'amendement n° 285 rectifié tend à intégrer à l'inventaire des logements sociaux SRU les places créées dans des maisons d'enfants à caractère social. Nous y sommes défavorables.

L'amendement n° 286 rectifié entend pour sa part comptabiliser les places en centres d'hébergement d'urgence dans l'inventaire SRU. Nous y sommes également défavorables.

Nous sommes en revanche favorables à l'amendement n° 210, lui aussi en harmonie avec la position initiale du Gouvernement.

En l'état, nous sollicitons le retrait de l'amendement n° 35 rectifié *ter*, défendu par M. Richard. Sinon, l'avis sera défavorable.

L'amendement n° 519 rectifié, présenté par M. Daubresse, et le sous-amendement n° 1155, présenté par Mme Létard, sont très intéressants, mais ils méritent selon nous d'être retravaillés. En l'état, j'émet donc un avis défavorable. Il s'agit toutefois d'une piste intéressante, à condition évidemment de ne pas toucher au stock, ni au taux de 25 %. Des études doivent toutefois être menées pour étudier les conséquences exactes de cette mesure.

Prendre comme référence les EPT ne me paraît pas la bonne solution, monsieur Capo-Canellas. Je ne nourris pas d'obsession contre les EPT...

M. Philippe Dallier. Encore que... (*Sourires.*)

M. Alain Richard. Vous en parlez souvent ! (*Nouveaux sourires.*)

M. Jacques Mézard, ministre. Il m'arrive d'en parler, en effet. Je peux me tromper, mais je ne suis pas absolument convaincu que ce soit la création institutionnelle la plus pertinente.

M. Vincent Capo-Canellas. Mais les EPT existent !

M. Jacques Mézard, ministre. J'émet donc un avis défavorable sur le sous-amendement n° 1081 rectifié, mais je vous confirme l'ouverture d'une réflexion pour essayer de résoudre ces problèmes.

M. le président. Je vous rappelle, mes chers collègues, que vos explications de vote doivent porter sur l'amendement que je m'appête à mettre aux voix, et non sur l'ensemble des amendements en discussion commune.

Je mets aux voix l'amendement n° 30 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Jérôme Bascher, pour explication de vote sur l'amendement n° 269 rectifié *ter*.

M. Jérôme Bascher. Je voterai l'ensemble des amendements proposés par mes collègues de la majorité sénatoriale, même si je me rallierai certainement, *in fine*, à la sage position de la commission des affaires économiques.

S'il y a autant d'amendements sur ce projet de loi, c'est bien qu'il n'est pas parfait et qu'il omet de nombreuses mesures pourtant très sociales. Quand on raisonne avec des stocks, des ratios, on oublie un nombre considérable d'éléments au numérateur comme au dénominateur.

Essayons d'avancer, de progresser, mais ce ne sera pas la révolution copernicienne que l'on était en droit d'attendre dans un nouveau monde. Il faudrait enfin prendre en compte les personnes hébergées, plutôt que le logement en lui-même. Certains amendements traiteront ultérieurement de ce sujet.

M. le président. Vous venez de prendre la parole sur l'ensemble des amendements, mon cher collègue. Cela ne correspond pas à la règle que je viens d'énoncer. Peut-être nous sommes-nous mal compris...

Je mets aux voix l'amendement n° 269 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 410 rectifié *ter* et 849 rectifié *bis*.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 39 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Christine Lavarde, pour explication de vote sur l'amendement n° 291 rectifié *ter*.

Mme Christine Lavarde. Je retire mes amendements n°s 291 rectifié *ter* et 292 rectifié *quinquies* pour me rallier à l'amendement de M. Dallier, qui relève de la même philosophie : la continuité de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire, pour l'ensemble de la population.

M. le président. Les amendements n°s 291 rectifié *ter* et 292 rectifié *quinquies* sont retirés.

Je mets aux voix l'amendement n° 524 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 680 rectifié *bis*.

M. Philippe Dallier. Je suis un peu embêté pour Christine Lavarde, car cet amendement était un amendement d'appel. Je ne vais donc pas le soumettre aux voix.

Je le redis, aucun maire sous le coup de l'article 55 ne fera de logement locatif intermédiaire, car cela les pénaliserait de tous les côtés : dans le nombre de logements sociaux à construire, dans les recettes de taxe foncière, etc. Pourtant, ces logements répondent à des besoins réels, dans tous les territoires.

La rédaction actuelle ne me semble pas opérante, et il y a là un vrai sujet à traiter. Toutefois, pour rester cohérent avec l'axe adopté par la commission, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 680 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 247.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 584.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote sur l'amendement n° 440 rectifié.

M. Alain Fouché. Tous ces amendements se ressemblent, certains étant plus stricts que d'autres. Lorsque nous avons débattu du projet de loi de Mme Duflot, il a bien été dit que l'application des obligations n'était pas automatique. Il faut tenir compte de plusieurs cas de figure : un maire dont le prédécesseur n'a rien fait pendant des années ne peut pas construire suffisamment de logements sociaux dans les délais impartis pour combler le retard ; certains maires ne le peuvent pas non plus pour des raisons techniques ou autres qui ont été expliquées par plusieurs collègues ; enfin, d'autres ne le veulent pas, pour des raisons purement électoralistes.

Les préfets ont pour mission de prendre en compte ces situations. Dans mon département, les préfets qui se sont succédé ont regardé comment les choses fonctionnaient commune par commune. Il ne doit pas y avoir d'automatisme, il me semble important qu'il y ait une certaine souplesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 440 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 209.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Patrick Chaize, pour explication de vote sur l'amendement n° 285 rectifié.

M. Patrick Chaize. Je ne comprends pas la position de la commission et du Gouvernement... J'ai le sentiment que l'on ne veut ni faire bouger les choses ni les regarder de façon pragmatique.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Pas du tout !

M. Patrick Chaize. Très franchement, il n'y a rien de plus social que des maisons d'enfance à caractère social ! Ne pas les prendre en compte dans les ratios pose vraiment problème aux communes qui accueillent ce genre de structures et rencontrent par ailleurs des difficultés pour construire des logements.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 285 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 286 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 210.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Monsieur Richard, l'amendement n° 35 rectifié *ter* est-il maintenu ?

M. Alain Richard. J'ai bien entendu la position du ministre : le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement « pour l'instant »... Cela m'a conduit à m'interroger : à quel instant le Gouvernement pourrait-il devenir plus compréhensif ? (*Sourires.*) J'ai mieux compris en entendant le ministre commenter l'amendement de Marc-Philippe Daubresse...

Pour autant, je voudrais émettre deux réserves sur cet amendement, qui est en quelque sorte concurrent de celui que j'ai déposé.

Tout d'abord, dans la proposition de Marc-Philippe Daubresse, l'approbation du préfet est requise dès le début de la procédure, au moment de la fixation des objectifs, ce qui n'est pas dans l'esprit de la loi SRU. Une mise en commun communautaire doit se fonder sur des critères

objectifs partagés, qui sont certes soumis à l'avis des conseils municipaux. Ajouter à ce stade l'approbation du préfet me paraît constituer un équilibre moins satisfaisant.

Ensuite, une faiblesse particulière explique l'application très limitée du dispositif initial prévu dans la loi SRU : le système de pénalités continue de s'appliquer, comme s'il n'y avait pas eu d'accord communautaire. Je n'ai pas l'impression que ce point soit traité par l'amendement de Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. Si !

M. Alain Richard. J'espère que, dans l'optique de la réunion de la commission mixte paritaire, le ministre voudra bien se pencher sur ces réserves : d'une part, il faut clarifier les conditions dans lesquelles la mise en commun communautaire peut se faire, sans déperdition de l'objectif ; d'autre part, la pénalité restante doit être répartie équitablement.

Dans cette attente, je retire l'amendement n° 35 rectifié *ter*, en espérant pouvoir participer à la suite de la concertation. (*M. André Gattolin applaudit.*)

M. le président. L'amendement n° 35 rectifié *ter* est retiré.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 1155.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 1081 rectifié.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote sur l'amendement n° 519 rectifié.

M. Xavier Iacovelli. La possibilité pour une intercommunalité de mutualiser les objectifs de réalisation de logements sociaux a déjà été expérimentée. Il s'agissait de reporter une partie des objectifs de rattrapage des communes soumises aux obligations de la loi SRU sur d'autres communes.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a recadré les possibilités de recours à cette mutualisation : le programme local de l'habitat peut fixer, pour une seule période triennale, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, sans que cet objectif puisse être inférieur au tiers de l'objectif triennal.

Quelles sont les raisons de ce recadrage ? Le dispositif a été trop souvent détourné : les communes l'utilisaient pour diminuer leur objectif de production et éviter la carence, sans pour autant mettre en œuvre une démarche volontariste en vue de rattraper le retard.

Il faut également rappeler que seule une trentaine d'EPCI sur 211 dotés de la compétence logement et d'un PLH exécutoire utilisaient ce dispositif de mutualisation.

Par la décision rendue par la juridiction administrative de Cergy-Pontoise concernant la ville d'Asnières-sur-Seine, dont j'ai parlé la semaine dernière, les juges ont rejeté la demande du préfet, considérant que le programme attaqué, qui ne comportait pas de logements sociaux, se situait à proximité immédiate du secteur des Hauts d'Asnières, un quartier de la ville dont le pourcentage de logements sociaux reste voisin de 70 %. Je rappelle que la ville d'Asnières-sur-Seine est une ville carencée, pas déficitaire. Cette décision est absurde, l'objectif de réalisation de 25 % de logements sociaux est toujours valable. Un tel raisonnement par quartier n'est pas conforme à l'esprit de la loi, mais cet exemple est une bonne illustration des dérives possibles du système.

C'est pourquoi nous sommes défavorables à l'amendement n° 519 rectifié présenté par M. Daubresse au nom de la commission des lois.

Monsieur le ministre, votre ouverture à une négociation sur la base de cet amendement m'inquiète beaucoup. Notre groupe était plutôt favorable au sous-amendement de Mme Létard, qui en encadre un peu plus le dispositif, mais il y manque néanmoins l'interdiction, pour les villes carencées – je ne parle pas des villes déficitaires –, de développer de nouveaux projets immobiliers privés. Dès lors qu'il n'y a pas de foncier disponible pour faire du logement social, il n'y en a pas non plus pour construire des logements privés. (*Mme Viviane Artigalas applaudit.*)

M. le président. La parole est à M. Ronan Dantec, pour explication de vote.

M. Ronan Dantec. Comme l'a excellemment rappelé M. le ministre tout à l'heure, la loi SRU vise à mettre en place une stratégie de construction de logement social ; ce n'est pas une loi sur l'équilibre social des territoires. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste et républicain.*)

M. Philippe Dallier. C'est les deux !

M. Ronan Dantec. Si la loi SRU ne débouche pas sur des stratégies de construction – je pense que Marie-Noëlle Lienemann sera d'accord avec moi sur ce point –, elle manque son objectif ! Une partie des amendements visant à fixer des exemptions diverses et variées ne s'inscrivent justement pas dans une logique de construction de logements sociaux.

Défendant régulièrement une approche intercommunale des problèmes, je trouve l'amendement n° 519 rectifié intéressant en ce qu'il vise à favoriser la réalisation de logements sociaux en instaurant une souplesse à l'échelle de l'intercommunalité. Cependant, le dispositif ne pourra pas fonctionner si l'on multiplie les exemptions, par exemple en relevant le seuil d'application de 1 500 à 3 500 habitants pour les communes d'Île-de-France : adopter l'amendement de M. Daubresse n'a de sens que s'il y a très peu d'exemptions.

Dans ces conditions, comment la commission conçoit-elle l'articulation entre la souplesse permise par une approche intercommunale et les exemptions qu'elle a acceptées par ailleurs ? S'il y a en même temps beaucoup d'exemptions et une souplesse à l'échelle intercommunale, nous manquerons l'objectif d'augmenter le nombre de logements sociaux.

Enfin, comme cela a été dit par un membre du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, il y a d'autres enjeux que le foncier et ils ne sont, pour l'heure, pas traités.

M. le président. La parole est à M. Laurent Lafon, pour explication de vote.

M. Laurent Lafon. Je voudrais évoquer la commission nationale de la loi SRU, présidée par Thierry Repentin et dont on parle très peu. Elle vise justement à identifier les cas très particuliers dans lesquels, pour telle ou telle raison, l'objectif fixé par la loi SRU n'est pas atteignable, du moins dans les délais impartis.

Cet amendement prévoit une mutualisation pour les communes qui comptent entre 15 % et 25 % de logements sociaux ; il aurait été intéressant d'intégrer aussi les communes dont les spécificités ont été reconnues par cette commission nationale.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. M. Dantec a raison : plus on accepte d'exemptions, plus on s'éloigne du respect des objectifs fixés par la loi.

Je comprends bien la volonté de prendre en compte l'échelle intercommunale, mais je ne vois pas comment éviter, avec ce qui nous est proposé, une forme d'apartheid territorial. Nous savons bien que, dans certaines intercommunalités, le logement social, tant public que privé, est concentré sur quelques communes, les autres s'accommodant fort bien de cette situation.

J'ai accepté les dérogations et les souplesses que la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a ménagées pour tenir compte de la réalité du terrain et je ne suis nullement hostile à de nouvelles adaptations de détail si elles s'avèrent nécessaires, mais le passage à l'échelon intercommunal proposé est à haut risque au regard de l'enjeu de mixité sociale. Même à Paris, on constate une concentration de logements sociaux dans certains arrondissements et on a du mal à rééquilibrer les choses. Si ce dispositif est adopté, il ne faudra pas ensuite venir pleurer sur l'émergence du communautarisme !

Combien de maires, de toutes couleurs politiques, y compris de mon propre parti, m'ont dit qu'ils ne pouvaient rien faire, parce qu'il n'y avait pas de foncier disponible ? Or en me promenant dans leur commune, je voyais des panneaux annonçant des opérations de construction privées !

M. Xavier Iacovelli. Absolument !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Pour ces opérations-là, on trouvait du foncier ! Les maires en question invoquaient alors le prix du foncier, mais c'est justement quand le foncier est cher qu'il faut de la péréquation.

Par ailleurs, beaucoup de communes refusent de préempter alors qu'elles pourraient très bien le faire en vue d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat, l'ANAH ou au bénéfice d'un bailleur social. Hormis certaines situations extrêmement circonscrites, l'impossibilité est souvent plus théorique que réelle !

M. le président. La parole est à M. Vincent Capo-Canellas, pour explication de vote.

M. Vincent Capo-Canellas. Je ferai trois observations rapides.

Tout d'abord, il me semble que l'amendement n° 519 rectifié permet d'ajuster le dispositif de la loi SRU sans en dénaturer le sens ni les objectifs, dans une recherche d'équilibre entre ces derniers et les réalités de terrain que chacun connaît.

Ensuite, j'ai entendu tout à l'heure M. le ministre dire qu'un dialogue était possible entre la Haute Assemblée et le Gouvernement autour de cet amendement. Je m'en félicite et je souhaite que l'Assemblée nationale s'inscrive dans cette volonté de dialogue. Prendre en compte la réalité intercommunale a du sens. Cela constitue un axe de travail très intéressant. J'espère en tout cas que le Gouvernement ira jusqu'au bout.

Enfin, Alain Richard a présenté tout à l'heure une autre façon d'aborder les choses, en faisant au dispositif exposé par Marc-Philippe Daubresse le reproche d'une certaine complexité. En fait, l'amendement de la commission des lois va peut-être moins loin que celui d'Alain Richard : il représente une solution prudente et sage, à laquelle il me semble que le Sénat peut se rallier.

Un clin d'œil pour finir, monsieur le ministre : nous aurons d'autres occasions de débattre des établissements publics territoriaux, les EPT, et si vous êtes alors d'accord pour les solder, je crois que vous trouverez ici un certain nombre de bonnes volontés ! (*M. Philippe Dallier renchérit.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je trouve moi aussi que l'amendement de Marc-Philippe Daubresse va dans le bon sens.

Madame Lienemann, le dispositif, tel qu'il est rédigé, prévoit l'accord des maires de l'intercommunalité. (*M. Alain Richard approuve.*) Par conséquent, pour répartir l'objectif, encore faut-il que les maires des communes qui ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi SRU acceptent que soit décomptée une partie des logements qu'ils construisent.

Vous craignez que le dispositif de l'amendement ne pousse à la création de ghettos de pauvres, mais quel maire d'une commune déjà confrontée à des difficultés accepterait de continuer à construire des logements sociaux en grande quantité uniquement pour faire plaisir aux autres communes de l'intercommunalité ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Nous verrons bien !

M. Philippe Dallier. Pour ma part, je veux faire confiance aux élus locaux. Tous les maires essayent de penser leur territoire de manière intelligente. S'ils peuvent travailler à l'échelon de l'intercommunalité pour résoudre des problèmes qui ne peuvent pas l'être autrement, eh bien tant mieux ! C'est ce que cet amendement permet.

Je ne partage pas vos craintes, madame Lienemann. Cet amendement est intéressant, parce qu'il apporte une souplesse, qui plus est sous la forme d'une expérimentation, avec l'accord du préfet. Marc-Philippe Daubresse a donc mis les formes pour que M. le ministre se sente à l'aise pour faire évoluer son avis...

Pour l'heure, adoptons cet amendement. De toute façon, je ne doute pas que nous y reviendrons en 2025 et ensuite !

M. Xavier Iacovelli et Mme Marie-Noëlle Lienemann. Avant !

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Mon sous-amendement n° 1155 vise précisément à écarter le risque évoqué par Mme Lienemann : l'intercommunalité ne pourra exercer de « gentilles » pressions sur les communes comptant déjà plus de 35 % de logements sociaux pour qu'elles acceptent d'en construire d'autres.

Ce dispositif pragmatique et de bon sens apporte de la souplesse et permettra d'avancer sans prendre de risque, puisqu'il s'agit d'une expérimentation.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. J'aimerais obtenir une précision.

M. Dallier a indiqué que l'accord du maire serait requis. Or cela ne figure pas dans le texte de l'amendement : il est seulement prévu que le contrat de mixité sociale est adopté par l'EPCI concerné et ses communes membres selon la règle habituelle de majorité – les deux tiers au moins des conseils municipaux représentant plus de la moitié de la population ou la moitié au moins des conseils municipaux représentant les deux tiers de la population. Nulle part il n'est fait mention de l'accord de la ou des communes concernées.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. Mais si !

M. Alain Richard. C'est à la fin du III de l'amendement !

Mme Valérie Létard. Il est écrit : « si elles n'y consentent pas » !

M. Marc Daunis. Dans ce cas, la négociation du contrat de mixité sociale sera soumise à un double cliquet. À l'intérieur de l'intercommunalité, la répartition des objectifs devra prendre en compte les communes qui acceptent la péréquation différemment de celles qui ne l'acceptent pas.

M. Alain Richard. Comme dans la loi initiale!

M. Marc Daunis. La négociation risque de prendre un certain temps...

Quoi qu'il en soit, si l'accord de la commune concernée est requis, beaucoup de mes réticences tombent, même si je reste sceptique sur le dispositif global, que j'étudierai de plus près.

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, pour explication de vote.

M. Fabien Gay. J'entends les différents arguments, mais nous ne voterons pas cet amendement.

À l'origine, la loi SRU était faite pour imposer la mixité sociale au plus près des territoires et stimuler la construction de logements sociaux. En passant à l'échelle intercommunale, surtout après la fusion des EPCI – mon groupe ayant refusé ce processus, nous sommes cohérents! –, on élargit le périmètre au sein duquel doit s'opérer la mixité sociale.

Je voudrais poser à la commission la question suivante, sans esprit polémique: l'amendement mentionne les communes qui comptent entre 15 % et 25 % de logements sociaux; cela exclut donc bien les communes carencées du champ du dispositif?

Ce débat est profondément politique. De notre côté, il s'agit d'un détricotage de la loi SRU. Vous récusiez ce terme et préférez parler d'expérimentation. Je ne refuse pas les expérimentations, si elles vont dans le sens du progrès social! Si l'on nous proposait par exemple d'expérimenter le SMIC à 1 700 euros dans le département de la Seine-Saint-Denis, je dirais « banco »! (*Sourires.*) Pourquoi ne pas expérimenter cette mesure, avant de la généraliser? Mais quand vous parlez d'expérimentation, c'est toujours pour rogner des droits, revenir sur des avancées sociales...

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Mais non!

M. Fabien Gay. C'est ce que je constate depuis un an que je suis sénateur.

Certes, vous ne parlez pas explicitement de détricotage ni n'attaquez frontalement la loi SRU, mais vous mettez en place des expérimentations qui aboutissent au même résultat! Il faut que le débat politique soit franc!

M. Philippe Dallier. Mais pas binaire!

M. le président. La parole est à M. Jacques Bigot, pour explication de vote.

M. Jacques Bigot. Je suivrai la position de mon groupe, mais je rejoins M. le ministre sur un point: la réflexion sur ce sujet mérite vraiment d'être approfondie.

J'ai été président de la communauté urbaine de Strasbourg, qui est une intercommunalité assez resserrée. Certaines communes n'ont plus de terrains pour construire, d'autres sont réticentes, et il faut réussir à trouver un équilibre.

La seule voie est d'établir un texte qui permette aux intercommunalités de trouver elles-mêmes une solution. De ce point de vue, le dispositif proposé me paraît trop compliqué, trop hasardeux pour pouvoir être rapidement mis en œuvre. Il faut le retravailler, car la rédaction actuelle n'est pas satisfaisante.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard, pour explication de vote.

M. Alain Richard. Je voudrais apporter deux précisions.

Tout d'abord – cela a peut-être échappé à mon collègue Fabien Gay –, le dispositif permettant aux communes de se mettre d'accord au sein d'une intercommunalité figure dans la loi SRU initiale, celle de 2000, et chacun se souvient du ministre qui soutenait ce texte!

M. Philippe Dallier. Gayssot!

M. Alain Richard. Le dispositif a été peu appliqué, puisque, cela a été dit, seulement un dixième environ des intercommunalités s'en est emparé.

Ensuite, en ce qui concerne le risque de déséquilibre qui a été évoqué, le meilleur juge pour savoir si le conseil municipal d'une commune présentant un déficit de logements sociaux produit ou non des efforts pour rattraper le retard, c'est bien son collègue de la commune d'à côté, qui accepte d'assurer une part de constructions en plus. Il ne le fera pas volontiers s'il a l'impression que le collègue à qui on apporte ce soulagement se laisse vivre et ne fait pas d'efforts...

Demander l'accord de toutes les communes qui apportent une contribution supplémentaire, comme dans la loi initiale, je le rappelle, me semble représenter une garantie d'équilibre.

Si l'amendement est adopté en l'état, il restera un certain nombre de réglages à faire afin de s'assurer, commune par commune, que la situation s'améliore bien en termes de construction.

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. À mon sens, monsieur Fabien Gay, le progrès social, c'est de parvenir à construire plus vite. Est-ce que cette expérimentation empêchera la construction? Non, car la mutualisation porte non pas sur le taux de logements sociaux, mais sur le reste à construire. On continuera donc à construire.

Par ailleurs, est-ce que des communes seront dédouanées de leurs responsabilités en matière de mixité sociale et de construction? Non, puisque des planchers par commune sont prévus en termes de nombre de logements sociaux.

En outre, l'adoption du sous-amendement de Valérie Létard, qui fixe un taux de logements sociaux au-delà duquel on ne pourra pas imposer à une commune d'en construire davantage, empêchera la formation de ghettos.

Rien ne pourra se faire contre l'avis des maires, puisque ceux-ci disposeront d'un droit de veto, dans l'esprit du PLH intercommunal, document stratégique arrêté par les EPCI.

Enfin, que fera-t-on si le dispositif ne fonctionne pas? L'expérimentation étant réversible, si les communes ne réussissent pas à se mettre d'accord, chacune d'entre elles reprendra ses obligations propres et devra les assumer. En tout état de cause, il reviendra au Parlement de déterminer si cette solution apporte des résultats positifs et est supportable d'un point de vue social.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 519 rectifié, modifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-sept heures trente, est reprise à dix-sept heures quarante.)

M. le président. La séance est reprise.

L'amendement n° 447 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, M. Danesi, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la seconde phrase du second alinéa du III de l'article L. 302-5, après le mot : « urbanisé », sont insérés les mots : « , en zone constructible ou inconstructible, » ;

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Il s'agit de préciser ce qu'il faut entendre par « territoire urbanisé », toujours dans l'idée de coller au réel le mieux possible.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 290 rectifié, présenté par MM. Richard, de Belenet, Théophile, Mohamed Soilihi, Dennemont, Yung, Rambaud, Lévrier et Hassani, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le III de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes dont le territoire urbanisé est soumis à l'une ou l'autre des inconstructibilités ou à la servitude mentionnées à l'alinéa précédent pour un pourcentage égal ou inférieur à 50 %, les obligations issues de la présente section s'appliquent dans une proportion égale à 75 % moins ce pourcentage. » ;

La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Cet amendement vise à remédier à une petite faiblesse initiale de la loi de 2000, qui n'a pas encore été corrigée.

Dans l'article qui fixe l'obligation de base, c'est-à-dire le ratio de 25 %, il est prévu que ces dispositions ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité liée soit aux protections patrimoniales, soit aux nuisances sonores provoquées par des infrastructures ou encore à la prévention des risques naturels ou technologiques.

Cela signifie que, si le territoire d'une commune est à 50,1 % soumis à ces inconstructibilités, l'obligation est fixée à zéro. En revanche, si 49,9 % du territoire de la commune est soumis à ces mêmes inconstructibilités, les obligations s'appliquent à 100 %.

M. Philippe Dallier. Bel effet de seuil !

M. Alain Richard. C'est donc une légère anomalie, que personne n'a trouvé le temps de rectifier depuis lors.

Je propose donc de mettre en place un prorata, de manière à ne pas dispenser complètement les communes dont 35 % ou 40 % du territoire est pénalisé par des inconstructibilités, mais à ne pas non plus leur imposer la totalité de l'obligation, ce qui, avec une telle neutralisation de territoire urbanisable, se révèle très compliqué. Il s'agit en définitive de la rectification d'une petite malfaçon de la loi, qui ne change pas l'objectif général.

M. le président. L'amendement n° 534, présenté par MM. Rapin, H. Leroy, D. Laurent, Bizet, Bazin et Pellevat, Mmes Bonfanti-Dossat, Lavarde et Imbert, M. Savary, Mmes Di Folco et Grunzy, MM. Panunzi et Reichardt, Mme Deroche, MM. Grand, Lefèvre, Danesi, Genest, Mayet et Bonhomme, Mmes Canayer, Bories et A. M. Bertrand, MM. Raison, Perrin et Poniatowski, Mme Bruguère, MM. de Legge, Henno, Guerriau, Le Nay, Vanlerenberghe, Milon et Priou, Mme Eustache-Brinio, MM. Darnaud, Laugier et Moga et Mme Saint-Pé, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le III de l'article L. 302-5, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Le taux mentionné aux I et II est diminué de 2 points à raison de chaque tranche de 10 % du territoire communal couvert par un espace protégé au titre des articles L. 332-1, L. 336-1, L. 414-1 du code de l'environnement, L. 121-16 et L. 130-1 du code de l'urbanisme. » ;

La parole est à M. Jean-François Rapin.

M. Jean-François Rapin. Je sais d'avance quel sera le sort final de cet amendement, déjà présenté en commission, mais une partie de ses cosignataires m'ont demandé de le défendre en séance publique.

Je me fais ici le porte-parole des communes littorales, en particulier, mais également, de façon plus large, des communes dont une partie importante du territoire est protégée, ce qui grève leurs possibilités de construire des logements, sociaux ou pas.

Je prendrai l'exemple d'une commune que je connais bien pour l'avoir dirigée pendant près de vingt ans, à partir de 2001, et dont le territoire, constitué à 83 % d'espaces protégés, est déjà construit à hauteur de 16 % : reste donc 1 % d'espace disponible. J'ai fait passer le taux de logements sociaux de 2 % à 7 %. Mon successeur, une assistante sociale que l'on ne saurait caricaturer en élue de droite ne se souciant pas du logement social, souhaiterait en construire d'autres, mais ne le peut pas. Ce n'est pourtant pas que nous ayons privilégié les résidences secondaires – lesquelles peuvent d'ailleurs parfois devenir des résidences principales.

J'attire donc votre attention, après avoir déjà souvent interpellé vos prédécesseurs, sur le fait que les communes, en particulier littorales, dont une large part du territoire est constituée d'espaces protégés ne pourront atteindre l'objectif qui leur est assigné. Or d'ores et déjà, on les sanctionne, on les met à l'amende...

On ne peut pas avoir le beurre, l'argent du beurre et la crème. (*Exclamations amusées.*) On ne peut pas demander à la fois à ces communes de préserver la biodiversité, comme le

souhaite M. le ministre de la transition écologique et solidaire, et de construire du logement social : elles n'en ont pas la possibilité. (*M. Sébastien Meurant applaudit.*)

M. le président. Le sous-amendement n° 1078 rectifié *bis*, présenté par M. Brisson, Mme Deromedi, MM. Courtial et Piednoir, Mme Garriaud-Maylam et M. Revet, n'est pas soutenu.

Le sous-amendement n° 1082, présenté par M. Capocanellas, est ainsi libellé :

Amendement n° 534, dernier alinéa

Compléter cet alinéa par les mots :

, ou à raison de chaque tranche de 10 % du territoire communal entrant dans le champ d'un plan de prévention des risques d'inondation défini à l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

La parole est à M. Vincent Capocanellas.

M. Vincent Capocanellas. Une commune peut être à 80 % inondable physiquement et être soumise aux mêmes obligations qu'une commune ne connaissant pas ce type de difficultés.

Je vise donc le cas des communes situées en zone inondable dont une partie du territoire est soumise à un plan de prévention des risques d'inondation, un PPRI. Une même commune peut alors se trouver soumise à la fois à une interdiction de construire édictée par un PPRI et à une obligation de construire imposée par la loi SRU. Situation paradoxale s'il en fut...

En outre, dans les communes partiellement inondables, où des quartiers sont inconstructibles pour cause de PPRI, le fait de comptabiliser les résidences principales de ces quartiers reporte l'obligation de construction de logements sociaux sur les zones constructibles, où le taux de logements sociaux peut dès lors être très supérieur aux obligations fixées par la loi.

Enfin, les communes dont le territoire, totalement inondable, est soumis à un PPRI sont condamnées à se voir appliquer un prélèvement sur leur budget de fonctionnement au titre de la loi SRU...

Ce sous-amendement a pour objet d'élargir la prise en compte des spécificités de ces communes dans la définition des objectifs de construction de logements sociaux.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission demande le retrait de ces deux amendements et de ce sous-amendement, faute de quoi elle émettra un avis défavorable.

Il s'agit de vrais sujets, mais la commission des affaires économiques a dû faire des choix pour éviter les procès d'intention et les caricatures sur cette question des adaptations de la loi SRU. Comme nous avons choisi de donner un avis favorable à l'amendement de Philippe Dallier, qui n'est d'ailleurs pas incompatible avec les objets des présents amendements et sous-amendement, nous nous en tiendrons là, privilégiant une position pragmatique et équilibrée.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je demande le retrait de l'amendement n° 290 rectifié, faute de quoi, en l'état, l'avis sera défavorable. C'est un vrai sujet qui mérite un réexamen d'ici à la CMP.

En ce qui concerne l'amendement n° 534 et le sous-amendement n° 1082, si l'on exclut du champ du dispositif les espaces boisés, les zones Natura 2000, les espaces protégés par la loi Littoral, les zones inondables, celles concernées par la prévention des risques technologiques ou couvertes par la réglementation sur le bruit, cela va poser des problèmes. Les exceptions à l'application de loi Égalité et citoyenneté constituent déjà, me semble-t-il, des avancées.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard, pour explication de vote sur l'amendement n° 290 rectifié.

M. Alain Richard. Je veux simplement faire observer à M. le ministre que nous devons améliorer la rédaction de la loi, qui comporte aujourd'hui une anomalie. À 50,1 % de territoire inconstructible, on n'applique aucune obligation ; à 49,9 %, on applique l'intégralité de l'obligation. J'entends l'argument de Mme la rapporteur, qui est purement tactique, mais le sujet continuera d'exister. Monsieur le ministre, si vous souhaitez que nous puissions traiter le sujet efficacement avant la conclusion définitive des débats législatifs, il faut que quelque chose soit voté en première lecture. Sinon, votre expérience législative est suffisamment grande pour que vous sachiez que la règle dite de l'entonnoir empêchera d'adopter une disposition nouvelle sur ce sujet s'il n'a pas été abordé en première lecture.

Nous avons tous dans nos départements des exemples de communes confrontées à cette difficulté. L'effet statistique n'est pas considérable, puisqu'il s'agit en général de pourcentages de territoire qui ne vont pas affecter beaucoup les grandes masses. C'est pourquoi je me permets d'insister pour que cet amendement soit pris en compte ; je le maintiens.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Ce débat a eu lieu lors de la discussion de la loi SRU. Tout le monde reconnaît qu'une commune dont une grande partie du territoire est inconstructible ne peut pas atteindre les mêmes objectifs que les autres communes. Comme toujours quand un seuil est fixé, il y a un effet couperet.

Cela étant, il n'y a pas que le neuf. (*M. Martial Bourquin approuve.*) La loi SRU porte non pas sur la construction, mais sur la production de logements sociaux, qui résulte pour partie de la mutation du parc existant. Par exemple, beaucoup de communes ont racheté des pavillons avec des organismes d'HLM ou l'aide de l'ANAH pour les transformer en logements conventionnés ou en HLM.

Je connais ces contraintes pour avoir été pendant très longtemps élue d'Athis-Mons, commune proche d'Orly soumise à un plan d'exposition au bruit, inondable par la Seine et accueillant un site Seveso ! Pour moi, le seuil de 50 % n'est pas un totem, mais soyons attentifs à ne pas verser dans une fausse logique selon laquelle la présence de zones inconstructibles rendrait impossible d'atteindre les objectifs.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 290 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 1082.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-François Rapin, pour explication de vote sur l'amendement n° 534.

M. Jean-François Rapin. Monsieur le ministre, la situation sur laquelle j'ai appelé votre attention va se dégrader encore plus. En tant que président de l'Association nationale des élus du littoral, je vous demande de me recevoir pour que nous puissions faire le point sur ces questions.

Pour répondre à la demande de la commission et éviter de mettre dans l'embarras mes collègues, qui savent que je n'ai pas tort (*Sourires.*), je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 534 est retiré.

L'amendement n° 401 rectifié, présenté par MM. Decool, Bignon, Capus, Chasseing, Fouché, Guerriau, Lagourgue, Malhuret et A. Marc, Mme Mélot et M. Grand, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase du 4°, après les mots : « résidences sociales », sont insérés les mots : « , les résidences-services mentionnées à l'article L. 631-13 destinées aux personnes âgées ou aux personnes handicapées, ».

La parole est à M. Alain Fouché.

M. Alain Fouché. Nous proposons d'inclure les résidences-services destinées aux personnes âgées ou aux personnes handicapées parmi les logements locatifs sociaux pris en compte pour l'application de l'article 55 de la loi SRU dans les mêmes conditions que les logements-foyers de personnes âgées et de personnes handicapées, afin de favoriser leur développement et de reconnaître leur apport à la mixité sociale. En effet, les résidences-services, définies à l'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation, permettent, dans de nombreux territoires, de favoriser la mixité sociale. Les 400 résidences-services pour séniors que compte la France peuvent se révéler moins onéreuses que des EHPAD et, dès lors, accueillir des populations âgées accédant plus difficilement à des logements adaptés. Nombreuses sont les personnes âgées ou handicapées vivant avec de faibles revenus dans de telles résidences.

En outre, les résidences-services constituent souvent une solution de maintien à domicile adaptée aux besoins de nombreuses personnes âgées ou handicapées, en cohérence avec l'ambition qui sous-tendait la loi d'adaptation de la société au vieillissement de 2015.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous n'avons pas voulu allonger encore la liste des logements sociaux pris en compte.

Par conséquent, mon cher collègue, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement, faute de quoi l'avis de la commission sera défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Au nom de la cohérence, il est défavorable.

M. le président. Monsieur Fouché, l'amendement n° 401 rectifié est-il maintenu ?

M. Alain Fouché. Non, monsieur le président : pour répondre à la demande de Mme la rapporteur, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 401 rectifié est retiré.

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

L'amendement n° 29, présenté par M. Danesi, Mme Berthet, MM. Morisset et Mayet, Mmes Micouleau, A.M. Bertrand et C. Fournier, MM. de Legge, Poniatowski et Bizet, Mme Deromedi, M. Lefèvre, Mme Delmont-Koropoulis, MM. Piednoir, Charon, Sido et Laménie, Mmes Lanfranchi Dorgal, Lopez et Troendlé, M. Revet, Mmes Lassarade, Di Folco, Lamure, Deroche et Imbert, MM. Kennel, Grosdidier, Grand, Bascher et Rapin, Mme L. Darcos, M. Genest, Mmes Procaccia, Garriaud-Maylam et Lherbier et MM. Savin, Gilles, Gremillet, Dufaut et Mandelli, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« ...° Les places d'hébergement réservées aux gens du voyage dans les aires d'accueil prévues par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« ...° Les places d'hébergement d'urgence destinées aux personnes sans-abri. » ;

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement vise à intégrer dans les quotas de logements locatifs sociaux les emplacements des aires permanentes d'accueil des gens du voyage.

Ces aires entrent dans le champ des hébergements sociaux, puisque ce sont des lieux de séjour pour des personnes en situation de précarité qui peuvent y rester plusieurs mois, voire plusieurs années. De plus, ces aires représentent un coût non négligeable pour les collectivités locales qui en ont la charge.

Enfin, l'intégration des aires d'accueil dans les quotas de logements sociaux serait logique, puisque les dépenses, notamment foncières, engagées par une commune pour la création de ces aires peuvent déjà être déduites des pénalités SRU.

M. le président. L'amendement n° 125 rectifié *bis*, présenté par MM. Hugonet et Brisson, Mme Bories, MM. Bockel et Danesi, Mmes Deromedi, de Cidrac, F. Gerbaud, L. Darcos et Imbert et MM. Panunzi, Piednoir, Lefèvre, Rapin, Revet et Léonhardt, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Dans des conditions fixées par décret, les logements dans des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté ainsi que ceux, occupés à titre de résidence principale, dans les résidences relevant de l'article L. 631-11. » ;

La parole est à Mme Marta de Cidrac.

Mme Marta de Cidrac. Cet amendement vise à introduire dans la comptabilité des logements sociaux les résidences hôtelières à vocation sociale et les logements dans les hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté.

M. le président. L'amendement n° 18 rectifié *ter*, présenté par M. Delahaye, Mme Guidez, M. Janssens, Mme Vullien et MM. Capo-Canellas, Bonnecarrère et Laugier, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les chambres d'hôtel meublées réquisitionnées à l'année dans le cadre de l'hébergement social d'urgence. » ;

La parole est à M. Vincent Capo-Canellas.

M. Vincent Capo-Canellas. L'amendement est défendu, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 324 rectifié, présenté par Mme Vullien, MM. Laugier, Janssens, Mouiller et Henno, Mme Loisier, MM. Charon, de Nicolaj et Moga, Mmes Billon et Procaccia, MM. Bonnecarrère, Louault et Revet, Mmes F. Gerbaud, Doineau, Guidez et Sollogoub, MM. Delahaye, Lafon, Grand et Chatillon, Mme Garriaud-Maylam et MM. Dufaut, Vaspert, B. Fournier, Cigolotti, Médevielle, Gilles, Babary, Genest et Bazin, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les résidences hôtelières à vocation sociale. » ;

La parole est à M. Laurent Lafon.

M. Laurent Lafon. En 2017, l'État, par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations, s'est porté acquéreur d'une soixantaine d'hôtels appartenant à l'enseigne Formule 1. Ces hôtels ont été transformés dans un premier temps en hébergements d'urgence avec accompagnement social, avant de devenir des résidences hôtelières à vocation sociale.

Le présent amendement a pour objet d'intégrer ces résidences hôtelières dans les quotas de logements locatifs sociaux prévus par la loi SRU suivant le principe : une chambre, un logement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable sur les quatre amendements.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 125 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Vincent Capo-Canellas, pour explication de vote sur l'amendement n° 18 rectifié *ter*.

M. Vincent Capo-Canellas. Beaucoup de communes voient les hôtels – même deux étoiles – se transformer de fait en hébergements sociaux pendant toute l'année. Cela devient un marché colossal pour les hôteliers. Je n'ignore pas que le Gouvernement mène une réflexion sur le sujet avec les opérateurs sociaux afin d'essayer de trouver une solution, mais les communes doivent quant à elles faire face à toutes les demandes sociales liées aux personnes ainsi hébergées.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 324 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 42 rectifié, présenté par MM. Bascher, Mandelli et Morisset, Mmes de Cidrac et Delmont-Koropoulis, MM. Pemezec et Brisson, Mme Thomas, M. Paccaud, Mme Lherbier, MM. Bazin et Cuypers, Mme Lavarde, MM. Charon, Piednoir, Pellevat, Cambon, Lefèvre et B. Fournier, Mmes Lopez et Deromedi, MM. Revet et Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Poniatowski, Mme Deroche et MM. Gilles, Meurant et Rapin, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements occupés par des personnes bénéficiaires des allocations prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. » ;

La parole est à M. Jérôme Bascher.

M. Jérôme Bascher. Actuellement, les seuls logements pris en compte au titre du dispositif de la loi SRU sont les logements conventionnés APL. On pourrait comptabiliser de la même manière les logements dont les locataires touchent l'allocation de logement familiale, l'ALF, ou l'allocation de logement social, l'ALS. Cela me semble assez logique eu égard à ce que j'ai dit tout à l'heure : il faut prendre en compte les personnes logées, et non le logement.

Je comprends la ligne défendue par la commission, même si je ne partage pas totalement sa position. Si l'on veut faire des économies et révolutionner le logement, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, une telle démarche peut représenter l'amorce de ce qu'il faudrait faire, en cohérence avec ce qui l'a été l'année dernière.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission, ne souhaitant pas allonger la liste des logements sociaux à prendre en compte, émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 107 rectifié *bis*, présenté par Mme Lavarde, MM. Marseille, Pemezec, Courtial, Laugier et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Bonnecarrère, Danesi, Brisson, de Nicolaj, Lefèvre, Le Nay et Poniatowski, Mme Billon, MM. Longuet et Bazin, Mme Joissains, MM. Bascher, Morisset et de Legge, Mmes Imbert et Goy-Chavent, MM. Mandelli, Paccaud, Gremillet et Mizzon, Mmes Bories et Deromedi, M. Piednoir, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Kern, Moga, Karoutchi, Rapin, Henno et Cuypers, Mme Vullien, M. Mayet, Mmes Procaccia et de la Provôté, MM. Guerriau et Chasseing, Mme Guidez, MM. Maurey, Savin et Decool et Mme Malet, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Dans une proportion d'un tiers, les logements intermédiaires tels que définis à l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts. » ;

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. J'ai bien entendu que le Gouvernement ne souhaitait pas faire d'ouverture vers le logement intermédiaire. Tout à l'heure, nous proposons une telle ouverture dans une version plus souple, puisqu'il s'agissait de diminuer le dénominateur du taux de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU ; cet amendement, ainsi que l'amendement n° 106 rectifié *bis*, tend plutôt à jouer sur le numérateur.

Comprenant bien qu'ils recevront un avis défavorable, je retire ces deux amendements.

M. le président. L'amendement n° 107 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 106 rectifié *bis*, présenté par Mme Lavarde, MM. Marseille, Pemezec, Courtial, Laugier et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Husson, Bonne-carrère, Danesi, Brisson, de Nicolaÿ, Le Nay et Poniatowski, Mme Billon, MM. Lefèvre, Longuet, Maurey et Bazin, Mme Joissains, MM. Bascher, Morisset et de Legge, Mmes Imbert et Goy-Chavent, MM. Mandelli, Genest, Paccaud, Gremillet et Mizzon, Mmes Bories et Deromedi, M. Piednoir, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Kern, Moga, Karoutchi, Rapin, Henno et Cuypers, Mme Vullien, M. Mayet, Mmes de la Provôté et Procaccia, MM. Guerriau et Chasseing, Mme Guidez, MM. Savin, Babary et Decool, Mme Malet et MM. Wattebled et Fouché, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° En zone tendue, les logements financés par la Caisse des dépôts et consignations et dont l'attribution est soumise à conditions de ressources » ;

Cet amendement a été retiré.

L'amendement n° 900 rectifié, présenté par M. Vanlerenberghe, Mme Létard, M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements qui appartiennent aux centres communaux d'action sociale. » ;

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Les centres communaux d'action sociale, les CCAS, sont des établissements publics chargés de mettre en œuvre la politique sociale d'une municipalité à l'échelle de son territoire. Les missions des CCAS sont variées et incluent souvent des actions d'insertion pour les personnes connaissant des difficultés financières. À cette fin, les CCAS mettent des logements en location. Le présent amendement vise à inclure ces logements dans le quota de 25 % de logements sociaux prévu par la loi SRU.

Certaines communes peuvent par exemple mettre à disposition de personnes bénéficiaires du RSA des logements créés dans des bâtiments qu'elles ont reçus en legs.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il est défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 900 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 211, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéas 5, 6 et 10

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. Ce texte contient d'innombrables mesures d'atténuation ou de contournement des contraintes imposées par la loi SRU.

À cet article, il est proposé que les logements sociaux vendus continuent d'être comptabilisés comme tels jusqu'à dix ans après la vente. Cela vient comme le corollaire de la volonté affichée par le Gouvernement d'encourager la vente des HLM.

Rusé, le Gouvernement invente la « SRU fantôme », en permettant, par un simple jeu d'écriture, de diminuer le nombre de logements sociaux dans une commune sans que cela se reflète dans le pourcentage imposé par la loi SRU. On aboutirait ainsi à une sorte de persistance rétinienne du respect de la loi SRU, par analogie avec ce que ressent celui qui, ayant regardé trop longtemps le soleil en face, continue de le voir devant ses yeux plusieurs minutes après les avoir fermés.

De plus, cette mesure profitera en premier lieu aux communes où les prix de l'immobilier sont le plus élevés, car c'est dans ces villes que les ventes de logements sociaux ont le plus de chance d'aboutir. Les loyers étant corrélés au prix de vente des logements, on comprend bien que des personnes ou des entreprises souhaitant investir dans l'achat de logements sociaux le feront dans des villes permettant de bons retours sur investissement. Ces villes – souvent les plus riches – auront donc un double avantage : elles pourront facilement vendre une partie de leur parc social et en même temps, comme dirait l'autre, afficher un respect de façade de la loi SRU.

Sachant que la loi permet déjà que les logements sociaux vendus soient comptabilisés pendant encore cinq ans au titre de la loi SRU, on ne voit pas bien l'intérêt de porter cette période à dix ans, hormis bien sûr celui de mettre à mal les contraintes imposées par cette loi.

Pour ces raisons, mes chers collègues, nous vous demandons de voter notre amendement et d'empêcher ainsi le détricotage de la loi SRU, dont la portée symbolique n'est plus à expliquer.

Prendre en compte les logements vendus dans le quota de logements sociaux prévu par la loi SRU pendant cinq ans après la vente semble bien suffisant ; il ne nous paraît pas opportun d'allonger cette période, qui couvrirait alors plusieurs mandats, ce qui reporterait sur les futurs élus la charge de produire les efforts de construction nécessaires pour reconstituer l'offre.

M. le président. L'amendement n° 1049 rectifié *bis*, présenté par MM. Corbisez, Dantec, Guérini et Labbé, est ainsi libellé :

Alinéas 5 et 6

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. L'amendement est défendu, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 583, présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Remplacer le mot :

dix

par le mot :

cinq

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Le projet de loi étend de cinq à dix ans la durée de comptabilisation au titre de la loi SRU des logements sociaux vendus à leurs locataires.

Cette mesure a vocation à encourager les communes à vendre leur patrimoine, en leur évitant de perdre le bénéfice des efforts réalisés pour augmenter le parc de logements sociaux sur leur territoire.

Dans les zones tendues, compte tenu de la rareté des possibilités foncières, la vente de logements sociaux sera difficilement compensée par la création d'autres logements sociaux. En même temps, faut-il rappeler que les zones tendues manquent cruellement de logements abordables adaptés aux ressources et aux besoins des Français ?

Cette durée de dix ans est beaucoup trop longue : elle n'incitera pas les communes à reconstituer rapidement une offre locative sociale. Je rappelle que 70 % des propriétaires actuels de logements sociaux vendus ne sont plus les anciens locataires. Dans les territoires en forte tension, il y a un fort risque de revente avant le délai de dix ans, avec une plus-value significative. Cette durée est également trop longue pour garantir une occupation sociale du logement jusqu'à son terme.

Notre amendement vise donc à revenir à une durée de cinq ans.

M. le président. L'amendement n° 461 rectifié *bis*, présenté par M. Jomier, Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme G. Jourda, MM. Lurel et Mazuir, Mme Harribey, M. Tissot, Mme Ghali, MM. Devinaz et Vaugrenard, Mme Perol-Dumont, M. Féraud, Mme Grelet-Certenais, MM. Kerrouche et Assouline et Mme Monier, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par les mots :

, à l'exception des logements se situant dans une commune dans laquelle est instituée la taxe sur les logements vacants en application de l'article 232 du code général des impôts

La parole est à M. Bernard Jomier.

M. Bernard Jomier. La mesure projetée serait particulièrement dommageable dans les zones en forte tension. Dans mon département, Paris, on compte plus de 120 000 demandeurs de logement social ; la demande excède donc l'offre de manière extrêmement forte. La mesure envisagée risque à l'évidence d'accroître ce déséquilibre.

Cet amendement vise à ce que ne soient pas pris en compte, au titre du dispositif de la loi SRU, les logements sociaux effectivement disponibles et de ne pas pénaliser ainsi encore plus les demandeurs de logement social, particulièrement nombreux dans ces zones en forte tension.

Il convient en effet d'amener les bailleurs sociaux soit à limiter la vente de leurs logements, soit à renouveler leur offre locative, afin de ne pas diminuer le volume de logements sociaux effectivement disponibles et de ne pas pénaliser ainsi encore plus les demandeurs de logement social, particulièrement nombreux dans ces zones en forte tension.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ces quatre amendements sont contraires à la position de la commission, qui est pour sa part favorable à l'allongement de la durée de la prise en compte des logements sociaux vendus.

Je rappelle à l'ensemble des auteurs de ces amendements que le Conseil général de l'environnement et du développement durable, le CGEDD, préconisait dans un rapport d'étendre la durée de prise en compte des logements sociaux cédés à leurs locataires afin de tenir compte des délais de construction dans les agglomérations concernées.

La commission a donc émis un avis défavorable sur ces amendements.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je remercie Mme la rapporteur d'avoir évoqué les conclusions des travaux du CGEDD. Au-delà, il faut rappeler que le délai de cinq ans ne figurait pas initialement dans la loi SRU ; il a été adopté en 2007. Si nous avons prévu de l'allonger à dix ans, c'est bien pour éviter que les communes soient pénalisées par la vente de logements HLM. Cela va dans le sens des votes de la Haute Assemblée. Il faut que l'argent provenant de ces ventes soit réinvesti majoritairement...

Mme Catherine Procaccia. Intégralement !

M. Jacques Mézard, ministre. ... – cela ne me poserait pas de problème, madame la sénatrice – sur le territoire de la commune. Il n'y a donc strictement aucune difficulté sur ce point ; au contraire, cette mesure aura une incidence positive pour les communes concernées.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Liemann, pour explication de vote sur l'amendement n° 211.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je soutiens cet amendement.

Ce doublement de la durée de prise en compte m'étonne. Cherche-t-on à pousser à la vente du parc de logements HLM ou à faire réussir la mise en œuvre de la loi SRU ?

Une étude réalisée par le CGEDD a montré que 62 % des propriétaires de logements sociaux vendus entre 2009 et 2012 ne sont plus occupants, mais bailleurs, et que les loyers qu'ils perçoivent à ce titre sont supérieurs à ceux du logement social. Moins de dix ans après la vente, plus de la moitié de ce parc ne répond donc plus aux critères du logement social, alors même qu'il continuerait à être comptabilisé à ce titre si la durée du maintien de la prise en compte après la vente devait être portée à dix ans !

Pourquoi vendre les logements sociaux ? Un petit pourcentage de ces ventes permet d'accroître la mixité sociale, mais la démarche monte fortement en puissance : l'objectif, aux termes du rapport du CGEDD, est de vendre plus de logements, pas de mieux réussir la mise en œuvre de la loi SRU.

On nous dit que vendre un logement permettrait d'en construire deux et que ces ventes contribueront donc au choc de l'offre. Or on défend à présent l'idée qu'il faut au moins dix ans pour assurer le remplacement des logements vendus. Il faudrait savoir ! S'il y a deux logements construits pour un vendu, le choc de l'offre nous dispense de devoir attendre dix ans avant qu'un logement social vendu ne soit plus comptabilisé au titre du quota de la loi SRU !

Je n'étais déjà pas fanatique de la prise en compte pendant cinq ans des logements vendus, mais on pouvait convenir qu'un peu de temps était nécessaire pour construire. Porter ce délai à dix ans, c'est admettre implicitement que le choc de l'offre ne marchera pas ! En tout cas, cela affaiblira la mise en œuvre de la loi SRU.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 211.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1049 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 583.

M. Philippe Dallier. Quelque chose s'est produit depuis la remise du rapport du CGEDD de 2015 : l'adoption de la loi de finances pour 2018, qui a radicalement changé la donne. Mme Lienemann ne pourra pas dire le contraire !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est vrai !

M. Philippe Dallier. Quant au présent texte, si, à l'issue de la commission mixte paritaire, le maire conserve un droit de veto, il devra assumer les conséquences de sa décision s'il donne un avis favorable à la vente de logements sociaux alors que sa commune relève de l'article 55 de la loi SRU : il devra reconstituer une offre de logement social.

Mais je crains que cet accord du maire ne soit plus requis dans le texte qui sortira de la commission mixte paritaire. Dès lors, ce sera la double peine ! On demandera au maire de construire suivant des paliers triennaux qui deviendront très importants ; en même temps, on lui imposera de vendre une partie du patrimoine municipal de logements sociaux, et il devra en assumer les conséquences !

Il ne faudrait tout de même pas trop charger la barque ! Quand vous aurez découragé les maires qui, jusqu'à présent, construisaient, vous n'aurez rien gagné du tout !

Quant au maintien du caractère social d'un logement dix ans après la vente, il faudrait, pour le vérifier, déterminer si le locataire l'ayant racheté l'occupe toujours ou examiner le montant du loyer pratiqué si tel n'est pas le cas. Cela devient extrêmement compliqué ! Ce que propose le Gouvernement a du moins le mérite de tirer les conséquences de ce qu'il impose par ailleurs aux maires : un objectif de 40 000 ventes par an sans qu'ils aient rien à dire !

Pensons à ces élus qui voient des avalanches de contraintes s'abattre sur leurs épaules et ne savent plus comment faire ! Cet allongement du délai de cinq à dix ans n'est peut-être pas idéal, mais il a le mérite de soulager un peu nos maires.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il faut maintenir l'avis conforme du maire !

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Là encore, l'accord du maire est un élément central, comme pour les grandes opérations d'urbanisme et les projets partenariaux d'aménagement. Si l'accord de la commune concernée n'est plus requis, nous allons placer un nombre toujours croissant de communes dans des situations inextricables ! Cela vaut pour bien des articles de ce texte.

Je n'ose imaginer que la commission mixte paritaire puisse accepter que l'accord du maire ne soit plus nécessaire : c'est l'épine dorsale du texte, et non un point secondaire qui pourrait faire l'objet d'un donnant-donnant de bon aloi !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 583.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 461 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 28 rectifié *bis*, présenté par Mme L. Darcos, MM. Milon et Cambon, Mme Lavarde, MM. Brisson et Bascher, Mmes Deromedi, Delmont-Koropoulis, Garriaud-Maylam, Bruguière et Lopez, MM. de Nicolay et Poniatowski, Mmes de Cidrac et Deroche, MM. Gilles et Chevrollier, Mme Dumas, MM. Revet et Rapin, Mme Lherbier, MM. Mandelli et P. Dominati, Mme Lamure et M. Gremillet, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur démolition, les logements qui sont démolis dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine conventionné avec l'Agence nationale de rénovation urbaine. » ;

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. Cet amendement, déposé par notre collègue Laure Darcos, vise à permettre la comptabilisation pendant dix ans des logements détruits dans le cadre d'une opération de réhabilitation, de manière que des communes ne se trouvent pas considérées comme carencées ou déficitaires alors même qu'elles auraient entrepris d'importants investissements pour rénover des quartiers. Cette comptabilisation pendant dix ans serait bien évidemment conditionnée à la signature d'un programme de rénovation urbaine avec établissement d'une convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine, l'ANRU.

M. le président. L'amendement n° 36 rectifié *bis*, présenté par M. Léonhardt, Mmes Jouve, Laborde et N. Delattre, MM. Requier, Vall, Menonville, Artano, Collin, Guérini et Hugonet, Mme Guidez, MM. Revet, Panunzi et Bonnet-carrère, Mmes Imbert et Lherbier, MM. Mandelli, Moga et L. Hervé, Mme Garriaud-Maylam et M. Pellevat, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur démolition, les logements qui sont démolis dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, à condition que la reconstitution de l'offre de logements sociaux en compensation des logements démolis soit identifiée. » ;

La parole est à M. Olivier Léonhardt.

M. Olivier Léonhardt. Mon amendement procède de la même logique que le précédent.

Chacun sait que l'enjeu de la mise en œuvre de la loi SRU est la répartition équitable de l'effort de construction de nouveaux logements sociaux. Nous devons accompagner les communes de bonne foi pour leur permettre de tenir leurs objectifs et éviter les effets pervers qui les pénaliseraient.

Prenons le cas d'une commune qui serait légèrement au-dessus du seuil requis de 25 % de logements sociaux, mais qui devrait en démolir une partie pour mieux les reconstruire. Je pense évidemment aux opérations de l'ANRU. Une telle commune risquerait, au cours de cette opération, de passer en dessous du seuil fatidique et d'être donc pénalisée financièrement, alors même qu'elle consent un effort important pour la rénovation de son parc locatif HLM.

Pour avoir très longtemps été maire, je connais les aléas de ce type d'opérations de démolition-reconstruction. Allonger le délai de prise en compte des logements détruits pour permettre la reconstitution de l'offre de logement social sans que la commune soit pénalisée constitue une assurance pour les maires. On limite ainsi, pour la commune, la prise de risque que peut représenter l'engagement de ces opérations d'intérêt général. Je souligne que les signataires de cet amendement proviennent de plusieurs horizons politiques.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il est défavorable, là encore parce que nous ne voulons pas allonger la liste des logements pouvant être comptabilisés comme des logements sociaux.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis, mais j'entends les arguments des auteurs de ces amendements...

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 246 est présenté par MM. Schmitz et Laugier et Mme de Cidrac.

L'amendement n° 369 rectifié *ter* est présenté par MM. Lévrier, Mohamed Soilihi, Yung, Théophile et Amiel.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le dernier alinéa est complété par les mots : « déduction faite des logements de fonction, propriété de l'État et de ses établissements publics, attribués par nécessité absolue de service ou par une convention d'occupation précaire avec astreinte » ;

La parole est à M. Alain Schmitz, pour présenter l'amendement n° 246.

M. Alain Schmitz. Si les communes ont à respecter la règle des 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025 en application de la loi SRU, l'État devrait également s'appliquer cette règle en tant que propriétaire d'un parc immobilier. C'est une question récurrente que M. le ministre connaît bien.

Tel n'est pas le cas aujourd'hui, et l'on aboutit même à une véritable double peine – le mot n'est pas trop fort – dans les communes où l'État possède un parc immobilier non conventionné très important. Vous ne serez pas surpris d'apprendre, monsieur le ministre, que tel est le cas de la ville de Versailles.

Non seulement ces logements ne sont pas considérés comme des logements sociaux, mais leur prise en compte dégrade de surcroît le ratio de la commune.

Rappelons le mode de calcul que tout un chacun connaît au sein de la Haute Assemblée : au numérateur figurent les logements conventionnés, au dénominateur, la totalité des résidences principales de la commune. En conséquence, les communes disposant d'un parc important de logements de fonction propriété de l'État ou de ses établissements publics – en l'espèce, le château de Versailles – sont fortement pénalisées. En effet, non seulement ces logements – notamment les casernes militaires ou de gendarmerie – ne sont pas comptabilisés au numérateur, car non conventionnés, mais de surcroît ils augmentent le dénominateur, car ils sont considérés comme des résidences principales.

Cette situation conduit à l'augmentation du seul dénominateur, aboutissant de fait à une réduction du taux de logements sociaux. Certaines communes se trouvent donc deux fois sanctionnées financièrement du fait même que l'État ne s'applique pas à lui-même, en tant que propriétaire, la disposition légale de quota minimal de logements sociaux.

Cet amendement, que je trouve frappé du sceau du bon sens, vise donc à soustraire les logements de fonction propriétés de l'État et de ses établissements publics du décompte du total des résidences principales, sans pour autant les compter comme des logements sociaux.

M. le président. La parole est à M. Martin Lévrier, pour présenter l'amendement n° 369 rectifié *ter*.

M. Martin Lévrier. Je ne vais pas évoquer Versailles, quoique j'en sois moi aussi originaire !

Notre amendement vise non pas à détricoter la loi SRU, mais simplement à rectifier une anomalie que M. Schmitz a fort bien exposée et qui pénalise toutes les villes qui accueillent des fonctionnaires.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission n'a pas souhaité modifier les modalités de calcul de la population des communes servant de seuil pour l'application de la loi SRU. Je demande donc le retrait de ces amendements, faute de quoi l'avis de la commission sera défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je compatis aux immenses difficultés de la commune de Versailles, que chacun ici connaît. *(Sourires.)*

Plus sérieusement, je ne pense pas que l'adoption de ces amendements constitue la solution au problème soulevé, dont on ne peut nier la réalité, compte tenu de l'importance des divers établissements, au-delà du château, qui sont situés sur le territoire cette commune. Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, il faut que nous trouvions les modalités adéquates d'application de la loi SRU afin de faciliter les choses. Il ne me paraît pas possible d'inscrire dans ce texte une disposition législative consacrée à la seule commune de Versailles.

L'avis du Gouvernement sur ces amendements identiques est donc défavorable.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 246 et 369 rectifié *ter*.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. L'amendement n^o 420 rectifié, présenté par Mme Mélot et MM. Fouché, Chasseing et Lagourgue, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 302-5 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - En Île-de-France, les communes dont la population est comprise entre 1 500 et 3 500 habitants peuvent comptabiliser dans leur quota de logement social, les centres d'accueil et les établissements pour personnes en grande difficulté, installés sur leur territoire, au même titre que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. » ;

La parole est à Mme Colette Mélot.

Mme Colette Mélot. Je tiens à défendre cet amendement, bien que je connaisse à l'avance le sort qui lui sera réservé.

De fait, il concerne un sujet très important. Il s'agit d'intégrer dans le quota obligatoire de logements sociaux, pour certaines communes, tous les logements et établissements accueillant des personnes en grande difficulté.

Je voudrais faire comprendre à tous mes collègues, ainsi qu'au Gouvernement, que ce n'est pas parce les communes rurales de l'Île-de-France sont voisines d'une commune importante qu'elles ne rencontrent pas les mêmes difficultés que les communes rurales de province. Elles connaissent peut-être encore davantage de difficultés, quand il arrive qu'un hôtel Formule 1 ou un château soit vendu à une association qui le transforme en centre d'hébergement d'urgence de populations en grande difficulté. Je connais ainsi le cas d'un château qui a été vendu au Secours catholique à cette fin. Ces communes rurales ne sont pas à même d'accueillir autant de personnes. J'y reviendrai peut-être ultérieurement.

Pour l'heure, je retire l'amendement, monsieur le président. *(MM. Yves Bouloux et Pierre Louault applaudissent.)*

M. le président. L'amendement n^o 420 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 46, modifié.

(L'article 46 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 46 (précédemment réservé)

M. le président. L'amendement n^o 659 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier et Chain-Larché, M. Daubresse, Mmes Delmont-Koropoulis,

Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, MM. B. Fournier et Guené, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Panunzi, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin, est ainsi libellé :

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, prévue à l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales, dans lesquelles le taux de pauvreté des ménages dépasse les 25 % dans le parc locatif. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Il s'agit de l'amendement que j'ai évoqué lorsque je suis intervenu sur l'article 46.

Cet amendement vise à ramener de 25 % à 20 % le taux de logements sociaux à atteindre pour les communes qui, souvent pour des raisons historiques, ne disposent pas d'un parc important alors qu'elles accueillent un assez grand nombre de familles pauvres.

Les deux critères que je propose de retenir pour définir les communes concernées ne sont pas forcément les meilleurs, mais nous pourrions les affiner d'ici à la commission mixte paritaire, monsieur le ministre.

Le premier de ces critères est l'éligibilité à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, la DSU. Cette éligibilité repose sur le nombre de logements sociaux dans la commune, le revenu des ménages, le nombre d'allocataires de l'APL et le potentiel financier. Sur le plan de la mixité sociale, il y a déjà un problème quand une commune est éligible à la DSU sans compter de 20 % à 25 % de logements sociaux.

J'ai croisé ce premier critère avec celui du nombre de ménages pauvres au sens de l'INSEE rapporté à la population totale. Je fais bien référence au taux de pauvreté, et non aux ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds définis en matière de logement social.

Je me suis demandé si le taux de ménages pauvres à retenir devait être de 30 % ou de 25 %. Avec un taux de 25 %, on trouve une soixantaine de communes ; avec un taux de 30 %, vingt-huit communes. Il n'est pas impossible que quelques erreurs se soient produites, mais la réalité n'est en tout cas pas très éloignée de ces chiffres.

Il s'agit vraiment d'examiner le cas de ces communes auxquelles on demande de construire encore et toujours du logement social alors que leur population comporte déjà un fort pourcentage de pauvres.

En Seine-Saint-Denis, l'enjeu au regard de la mixité sociale n'est pas d'accueillir des familles modestes : il est de retenir et d'attirer les classes moyennes, ce qui est extrêmement difficile. À l'exception peut-être du Raincy, toutes les communes de la Seine-Saint-Denis sont en train de plonger, y compris celles qui sont soumises à l'article 55 de la loi SRU.

De grâce, messieurs les ministres, prêtez une oreille attentive au problème que j'évoque ! Il est vrai que le dispositif de mon amendement implique un changement de regard sur la loi SRU. Je le défends depuis 2004, sans succès.

M. le président. Veuillez conclure, mon cher collègue.

M. Philippe Dallier. Peut-être les choses sont-elles enfin mûres aujourd'hui! (*Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains.*)

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Comme je l'ai dit au début de nos échanges à propos de la loi SRU, nous avons décidé d'émettre un avis favorable sur l'amendement de Philippe Dallier. Même si son dispositif implique un changement de paradigme, il nous paraît encadré et, du coup, raisonnable. (*Très bien! sur des travées du groupe Les Républicains.*)

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je ne suis pas convaincu que le dispositif de cet amendement soit encadré. Je ne me permettrais pas de dire qu'il n'est pas raisonnable, connaissant la pertinence des travaux de Philippe Dallier, mais je ne peux l'approuver, ce qui ne signifie pas qu'il ne faut pas essayer de trouver d'autres solutions.

En fait, l'adoption de cet amendement modifierait profondément l'esprit de la loi, puisque son dispositif vise à décorréler les niveaux d'obligation de production de logement social des niveaux de tension de la demande. Si on l'appliquait en l'état aujourd'hui, 55 des 1 219 communes qui étaient soumises en 2017 à l'obligation posée par la loi SRU s'en trouveraient exemptées. Ces communes sont situées dans les grandes agglomérations où les besoins en logement social sont forts: je citerai à titre d'exemple Avignon, Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Paris, Strasbourg, Toulon...

Cela poserait tout de même un problème fondamental au regard de ce que j'appelle, depuis le début, la « colonne vertébrale » de la loi SRU.

M. le président. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse, pour explication de vote.

M. Marc-Philippe Daubresse. Je soutiens avec force l'amendement de Philippe Dallier, qui est très encadré.

Qu'est-ce qu'un logement social? Un logement est-il social en raison de son mode de financement, sachant que ce financement est de plus en plus précaire, le nouveau modèle de logement social que vous venez d'instaurer, monsieur le ministre, le rendant de plus en plus aléatoire, d'autant que les taux d'intérêt vont probablement remonter, ou est-il social en raison de la situation des personnes qui l'habitent?

Le tiers le plus pauvre de la population de notre pays occupe un peu plus de 2,5 millions de logements locatifs privés et un peu moins de 2,5 millions de logements locatifs publics. Autrement dit, les populations les plus pauvres habitent aussi dans le secteur locatif privé. On ne peut pas ne pas en tenir compte!

Avec notre excellent ex-collègue Michel Delebarre, j'ai participé à la réforme de la DSU, devenue ensuite la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale. Nous avons alors défini des critères, que Philippe Dallier a rappelés: le potentiel financier, le nombre de bénéficiaires des APL, le nombre de logements sociaux et le revenu moyen. Ce dernier critère est très important, car, pour évaluer la mixité sociale, il faut bien prendre en compte la situation concrète des ménages. De ce point de vue, la pauvreté est évidemment un paramètre essentiel.

Dans ces conditions, le croisement des deux critères que propose Philippe Dallier me semble mériter réflexion.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je soutiens la position du Gouvernement.

Si l'on accepte la décorrélation évoquée par M. le ministre, le seuil de 25 % de logements sociaux – HLM ou conventionnés – n'a plus de sens. En effet, s'il s'agit de prendre en compte les populations les plus pauvres, le taux minimal doit être fixé bien au-delà de 25 %. Le seuil de 25 % tient compte d'une partie de l'offre existante pour les catégories les plus modestes.

Je comprends le souci de M. Dallier. Sa commune se trouve dans une situation difficile, avec une population globalement plus pauvre que la moyenne. Le problème tient au fait que les bailleurs privés refusent le conventionnement. Ce n'est pas neutre, sachant qu'ils ont tout intérêt au conventionnement si leurs locataires ont de faibles ressources. Il faut donc, à mon sens, se préoccuper de la mutation de ce parc privé, dont une partie n'est pas de très bonne qualité et n'est pas bien régulée, plutôt que de remettre en question l'accord trouvé sur le taux de 25 % de logements sociaux, conventionnés ou HLM. Je pense qu'il faut plutôt travailler sur le conventionnement du parc privé. Cela dit, je ne crois pas que votre commune, monsieur Dallier, risque d'être considérée comme carencée!

M. Marc-Philippe Daubresse. On n'en est pas loin!

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je me suis montré prudent quant aux résultats du croisement de fichiers que j'ai effectué, mais il me paraît meilleur que le vôtre, monsieur le ministre! De fait, j'ai failli tomber de mon siège lorsque vous avez indiqué que Paris était éligible à la DSU! Paris ne peut pas être concerné par mon dispositif!

Nous sommes au moins d'accord sur le fait qu'une cinquantaine ou une soixantaine de communes sur plus de 1 200 le seraient. Vous semblez considérer qu'une telle entorse serait trop importante... Encore une fois, monsieur le ministre, c'est le principe qui m'intéresse: s'il faut retenir un taux de ménages pauvres de 30 %, soit! Mes chers collègues, pour être intéressés par les questions du logement, vous savez tous ce que signifie un taux de pauvreté de 30 %!

Madame Lienemann, c'est bien de la mixité sociale que nous parlons ici, et non du nombre de logements produits.

Mme Valérie Létard. C'est vrai!

M. Philippe Dallier. On continue de nous demander à produire du logement social alors que notre population compte déjà beaucoup de pauvres! Que les logements soient conventionnés ou pas n'y change rien!

Quand accepterons-nous de considérer la notion de « mixité sociale » sous un angle différent quand nous parlons de la Seine-Saint-Denis? Je vous assure, mes chers collègues, que ce département part à la dérive! Lisez le rapport de MM. Cornut-Gentille et Kokouendo! Avez-vous déjà entendu parler de Montfermeil? Même si elle n'en est pas très éloignée, cette commune n'atteint pas l'objectif de 25 % de logements sociaux. Ne pensez-vous pas que ramener pour elle cet objectif à 20 % serait une bonne chose? Je ne demande pas la suppression des obligations posées par la loi SRU en matière de logement social: je demande seulement leur adaptation pour un petit nombre de communes. D'autres villes moins emblématiques sont dans la même situation que Montfermeil!

Mes chers collègues, je vous invite à consulter le site internet *salairemoyen.com*, qui s'appuie sur des données de l'INSEE. En quinze ans, les quatre communes de Seine-Saint-Denis auxquelles je pense ont perdu 7 000 places dans le classement des 35 000 communes de France selon le salaire médian annuel...

Nous sommes en train de faire des bêtises ! Avec les meilleures intentions et les meilleurs sentiments du monde, nous recréons des poches de pauvreté dans certains endroits.

Mon amendement ne vise que 5 % des communes soumises aux obligations définies par la loi SRU. De grâce, votons-le, mes chers collègues ! Nous pourrions, d'ici à la réunion de la commission mixte paritaire, réfléchir à la manière d'ajuster les critères. *(Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains.)*

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. On ne peut pas rester insensible au plaidoyer de Philippe Dallier. Les questions que soulève son amendement méritent vraiment d'être approfondies d'ici à la tenue de la CMP.

Marie-Noëlle Lienemann a livré d'autres éléments, qui montrent bien que le sujet n'est pas simple. Dieu sait si, depuis des années, j'ai toujours ferrailé pour défendre une position plus en retrait que celle de Philippe Dallier, mais le contexte a profondément évolué. Les objectifs sont de plus en plus exigeants, et les financements des opérateurs de logement social ne sont plus toujours au rendez-vous. Dans ma région, nous ne connaissons que trop bien les situations décrites par notre collègue. Qu'est-ce que le logement social ? Qu'est-ce que la mixité sociale ? Des pans entiers de nos territoires sont confrontés à ces interrogations. Nous devons nous y intéresser de près.

Je ne dis pas que l'amendement de notre collègue représente la meilleure des solutions, mais, compte tenu de l'évolution du contexte, il me semble qu'il faut le soutenir, ne serait-ce que pour bien marquer les choses dans la perspective de la CMP. *(Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains. – Mme Sonia de la Provôté applaudit également.)*

M. le président. La parole est à M. Sébastien Meurant, pour explication de vote.

M. Sébastien Meurant. Le problème est effectivement celui de la paupérisation des territoires, en Seine-Saint-Denis mais aussi dans d'autres départements, qui comptent des villes dont la situation est tout à fait comparable à celle de Montfermeil.

On a pu lire voilà une quinzaine de jours dans un journal tout à fait honorable, *Le Figaro*, que la Seine-Saint-Denis compte de 150 000 à 400 000 clandestins. Évidemment, cette population n'a pas beaucoup de moyens ! Ces personnes que nous accueillons, légalement ou illégalement, il faut les loger, les nourrir. On ne peut pas continuer à accueillir des populations qui n'ont pas le sou et qui se concentrent inévitablement là où sont déjà implantées des diasporas, avec tous les problèmes liés à la pauvreté et tous les besoins sociaux que cela implique. En Seine-Saint-Denis en est l'exemple le plus criant, mais il en va de même dans bien d'autres territoires de notre pays.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, il convient de prendre en compte cette réalité. Vous rendez-vous compte de ce que peut représenter, sur le terrain, la présence de 150 000 à 400 000 clandestins ?

Mme Éliane Assassi. Par définition, on ne sait pas combien sont les clandestins !

M. le président. La parole est à M. Alain Richard, pour explication de vote.

M. Alain Richard. Je comprends le débat qui oppose Philippe Dallier à M. le ministre sur la manière de chiffrer.

Je ne souhaite pas que nous allions trop loin dans l'introduction d'une nouvelle composante dans la loi SRU. Cependant, je peux dire que, pour le gouvernement d'aujourd'hui comme pour les gouvernements qui lui succéderont, l'évolution du département de la Seine-Saint-Denis est devenue un problème d'État. *(M. Philippe Dallier approuve.)*

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Absolument !

M. Alain Richard. Il faut trouver, dans la palette d'outils dont le Gouvernement dispose, des modes de gestion sociale et territoriale adaptés aux problèmes particuliers de ce département. Je crois qu'il y va de l'intérêt national.

Mme Valérie Létard. C'est vrai !

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Messieurs les ministres, l'objectif affiché du présent projet de loi est de stimuler la construction de logements. Il est vrai que l'amendement de Philippe Dallier ne va pas dans ce sens : c'est un plaidoyer pour la mixité sociale et pour un certain nombre de villes qui connaissent des difficultés récurrentes, grandissantes, inquiétantes. Nous ne pouvons pas ne pas regarder en face les difficultés de ces villes.

Je soutiens évidemment l'amendement de Philippe Dallier. Est-il parfait ? Certainement pas. Dévoie-t-il l'esprit de la loi SRU concernant ces villes en grand danger ? Peut-être ; et alors ? Ce n'est pas si grave, compte tenu de la gravité de la situation des villes en question. *(Mmes Éliane Assassi et Marie-Noëlle Lienemann protestent.)* Mes chers collègues, il me semble que nous sommes tous préoccupés par la situation en Seine-Saint-Denis et dans d'autres territoires de notre pays.

Adoptons cet amendement et voyons comment en affiner le dispositif afin de ne pas reproduire les erreurs qui ont pu être commises par dogmatisme. C'est notre responsabilité.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je n'ai pas le sentiment d'être très dogmatique,...

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Je n'ai pas dit que vous l'étiez, monsieur le ministre !

M. Jacques Mézard, ministre. ... et je crois être capable d'écouter. Nous savons qu'il y a un problème en Seine-Saint-Denis. Faut-il pour autant le régler de cette manière ? Je ne suis pas convaincu que ce soit la bonne solution.

Le dispositif de cet amendement est sous-tendu par les préoccupations très fortes que vous inspire légitimement la situation de votre département, monsieur Dallier, mais la loi s'appliquera sur l'ensemble du territoire national. Il n'y a pas que la Seine-Saint-Denis qui connaisse des difficultés.

M. Philippe Dallier. Cinquante communes !

M. Jacques Mézard, ministre. Oui, 50 ou 55, mais, comme je l'ai dit déjà tout à l'heure, sans être dogmatique, notre position doit être cohérente par rapport à l'ensemble du dispositif du texte concernant la loi SRU. Je crois avoir démontré que le Gouvernement était capable d'entendre

un certain nombre de préoccupations exprimées par les membres de la Haute Assemblée. Cependant, l'adoption de votre amendement ouvrirait une véritable brèche. Il convient de travailler pour trouver des solutions concrètes répondant plus particulièrement aux difficultés de certains territoires, mais je ne suis pas fanatique des plans qui ne valent que pour un département. D'autres territoires que la Seine-Saint-Denis, qu'ils soient fortement urbanisés ou ruraux, connaissent eux aussi de grandes difficultés. Je reconnais néanmoins la spécificité des problématiques de votre département.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 659 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 46.

L'amendement n° 624 rectifié, présenté par MM. Bérít-Débat, J. Bigot et Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. Cabanel et M. Bourquin, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaúgé et Tissot, Mme Bonnefoy, M. Devinaz, Mmes M. Filleul, Grelet-Certenais, Harribey et Lienemann, MM. P. Joly, Jomier et Kerrouche, Mmes Lubin, Monier et S. Robert, MM. Roger et Sueur, Mme Taillé-Polian, M. Temal, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le V de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Une commune nouvelle, telle que définie à l'article L. 2113-1 du code général des collectivités territoriales, issue de la fusion de communes dont aucune n'était préalablement soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains avant fusion, et qui atteindrait le seuil de 3 500 habitants du fait de sa fusion doit atteindre ses obligations au plus tard à la fin de l'année 2030, par dérogation au délai mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-7 du présent code et aux délais mentionnés aux I et II de l'article L. 302-8. »

La parole est à M. Marc Daunis.

M. Marc Daunis. Cet amendement concerne les communes nouvelles dont la création a été amorcée par la loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales.

Depuis lors, plusieurs dispositions législatives sont venues simplifier, consolider ou stimuler les projets de regroupement. Toutefois, la fusion des communes rurales est parfois freinée par la perspective du franchissement éventuel du seuil démographique de 3 500 habitants, entraînant l'obligation de respecter le taux minimal de 20 % de logements sociaux.

Il semblerait que le délai fixé dans la loi soit trop court. Nous proposons, à travers cet amendement, que l'échéance soit reportée de 2025 à 2030. Cela nous paraît raisonnable, compte tenu du caractère spécifique des regroupements concernés, particulièrement dans des zones qui ne sont pas tendues, où il est objectivement difficile de trouver des opérateurs à même d'aider les communes à satisfaire à leurs obligations en matière de logement social.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement.

D'abord, il n'y a pas de différence de traitement entre les communes entrant dans le dispositif de la loi SRU selon qu'elles se trouvent en zone tendue ou en zone détendue : toutes sont soumises à l'obligation d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux.

Comme l'a fait la commission, vous proposez, monsieur le sénateur, un calendrier spécifique pour les communes nouvelles. Toutefois, le vôtre ne va que jusqu'en 2030. Pourquoi les communes nouvelles devraient-elles satisfaire à leurs obligations en douze ans, quand les autres communes auront eu vingt-cinq ans pour ce faire ?

Par ailleurs, que se passerait-il en cas de fusion de communes intervenant en 2025 ou en 2029 ?

Nous pensons très sincèrement que le calendrier retenu par la commission des affaires économiques, qui va jusqu'en 2040, est beaucoup plus juste, puisqu'il prévoit que les communes entrant dans le dispositif de la loi SRU disposent exactement du même nombre d'années pour respecter leurs obligations que les communes qui y sont entrées en 2000, à savoir vingt-cinq ans.

Nous avons également voulu que la mesure soit rétroactive, dès lors que les communes entrantes et nouvelles ont été assujetties aux obligations de la loi SRU à compter du 1^{er} janvier 2015, mais cela vaut bien sûr pour toute commune nouvelle ou entrante qui le deviendra du fait de sa création ou de l'augmentation de sa population.

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

M. Jacques Mézard, ministre. La sagesse commanderait probablement de retenir une voie médiane.

La question posée par M. Daunis est juste, mais son amendement ne traite que de la question des communes fusionnées. Or, manifestement, le problème se pose pour un certain nombre de communes entrant dans le dispositif de la loi SRU du fait du franchissement du seuil de population. Il convient de trouver une solution à cette difficulté.

Les délais retenus par la commission nous paraissent extrêmement longs. En tout cas, je ne pense pas qu'il soit judicieux de traiter à part le cas des fusions de communes.

Le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Je crois que, sur cette question, il faudra essayer de trouver un équilibre en CMP. Cela fera partie des équilibres globaux du texte.

Pour l'heure, je retire l'amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 624 rectifié est retiré.

L'amendement n° 297 rectifié *ter*, présenté par MM. Lafon et Bascher, Mme Billon, MM. Bockel, Bonnacerrère, Charon, Cambon et Chasseing, Mmes L. Darcos et F. Gerbaud, MM. Grosdidier, Guerriau et Janssens, Mme Lassarade, MM. Laugier et Longeot, Mme Vullien, M. Longuet, Mmes Sollogoub et Bonfanti-Dossat, MM. Détraigne, Savin, Cadic, Schmitz et L. Hervé, Mme Garriaud-Maylam, MM. Cuypers, Cigolotti, Médevielle et Danesi, Mme Vérien et MM. Canevet, Mizzon et Dufaut, est ainsi libellé :

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

« *Art. L. 302-5-...* – Dans les communes où le nombre de logements financés en prêt locatif aidé d'intégration excède 30 % des résidences principales d'une commune, le ministre chargé de la construction et de l'habitation ne peut prendre une décision favorable à l'octroi des subventions et des prêts prévus à l'article R. 331-1 pour la livraison de logements sociaux neufs à usage locatif financés en prêt locatif aidé d'intégration. »

La parole est à M. Laurent Lafon.

M. Laurent Lafon. La question de la mixité sociale est particulièrement prégnante pour les villes concentrant de nombreux logements sociaux et des populations très modestes.

À ce titre, pour favoriser une diversification du parc locatif, nous proposons, au travers de cet amendement, que le financement des logements PLAI – prêts locatifs aidés d'intégration – ne soit plus accessible aux villes dont le stock de tels logements représente déjà au moins 30 % du total des logements, c'est-à-dire où le taux global de logements sociaux dépasse 50 %, voire 60 %.

Cela ne signifierait pas que ces villes n'auraient plus accès au financement de logements sociaux : elles pourraient bénéficier, par exemple, des dispositifs PLS ou PLUS. Je précise que ce dispositif a été mis en place dans la région d'Île-de-France voilà maintenant deux ans.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. On ne peut enjoindre au ministre chargé de la construction et de l'habitation de ne pas rendre de décisions favorables à l'octroi de subventions et de prêts pour la livraison de logements sociaux neufs en PLAI.

Par ailleurs, il me semble préférable de garder de la souplesse et de laisser les maires concernés décider quels logements ils souhaitent construire, même si le nombre de logements financés en PLAI dépasse le seuil de 30 %.

La commission est défavorable à cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement qui tend à interdire aux maires de réaliser des logements sociaux en PLAI quand leur commune a déjà atteint un taux important de logement social.

Aujourd'hui, 97 % des opérations en PLUS ou en PLAI sont réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Sans qu'aucune interdiction ait été posée, l'offre nouvelle de logement social a donc pris d'elle-même une autre orientation. Le Gouvernement ne souhaite pas revenir sur cet équilibre. Si un maire considère nécessaire ou utile, pour des raisons particulières, de construire des logements en PLAI dans le cadre d'une opération, pourquoi l'interdire ?

M. le président. La parole est à M. Laurent Lafon, pour explication de vote.

M. Laurent Lafon. Je vous remercie de ces éléments de réponse, monsieur le ministre.

Les chiffres que vous nous donnez sont plutôt rassurants, ce qui n'a pas toujours été le cas. Parfois, la facilité a consisté à réaliser des logements en PLAI dans des quartiers qui en comptaient déjà beaucoup.

Vos chiffres montrent que le phénomène est endigué, peut-être parce que certaines collectivités – je pense notamment à la région d'Île-de-France – envisagent leur politique de logement de manière différente. Je retire donc mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 297 rectifié *ter* est retiré.

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

L'amendement n° 665 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier et Chain-Larché, M. Daubresse, Mmes Delmont-Koropoulis, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin, est ainsi libellé :

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « 20 % des résidences principales pour les communes mentionnées au I du même article L. 302-5, ou 15 % pour les communes mentionnées aux premier et dernier alinéas du II dudit article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « 15 % des résidences principales pour les communes mentionnées au I et aux premier et dernier alinéas du II dudit article L. 302-5 ».

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Avant la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, les communes comptant au moins 15 % de logements sociaux et éligibles à la DSU étaient exonérées du premier prélèvement sur les recettes fiscales.

Depuis, ce seuil est passé à 20 % et il n'aura échappé à personne que nos collectivités locales ont subi une très importante baisse des dotations. Or, quand on construit du logement social, il faut que les équipements publics – crèches, écoles, etc. – suivent.

Cet amendement tend à revenir au seuil de 15 %. Cela me semble d'autant plus justifié que nous avons aussi réformé la DSU : auparavant, les trois quarts des communes de plus de 10 000 habitants y étaient éligibles ; aujourd'hui, seulement les deux tiers. Seules les communes ayant des ressources relativement limitées sont désormais bénéficiaires de la DSU.

Laissons les sommes en question à ces communes pour les aider, si elles le souhaitent, à construire les équipements publics nécessaires.

M. le président. L'amendement n° 441 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi, Revet et Reichardt, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Le pourcentage : « 20 % » est remplacé par le pourcentage : « 15 % » ;

2° Le pourcentage : « 15 % » est remplacé par le pourcentage : « 10 % ».

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Cet amendement s'inscrit dans le même esprit que le précédent, monsieur le président.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission n'a pas souhaité revenir sur les dispositions de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui permettent d'établir une forme d'égalité entre communes. De même, nous n'avons pas souhaité modifier les dispositions relatives aux prélèvements.

La commission demande donc le retrait de ces deux amendements ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Cela ne ferait que trente-six communes de plus, mais, d'exemption en exemption, on arrivera à l'extinction...

Le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 665 rectifié.

M. Philippe Dallier. Monsieur le ministre, il ne s'agit aucunement d'exonérer quelque commune que ce soit de ses obligations en matière de construction.

M. Jacques Mézard, ministre. Ce n'est pas ce que j'ai dit !

M. Philippe Dallier. C'est donc que je vous ai mal compris, monsieur le ministre.

Il ne s'agit que d'exonérer certaines communes du premier prélèvement. Les objectifs de construction restent les mêmes.

Toutefois, monsieur le ministre, pour vous être agréable, et pour l'être aussi à Mme la rapporteur, je vais retirer cet amendement. Il me semble tellement plus important de soutenir l'amendement n° 659 rectifié dans la perspective de la commission mixte paritaire que je peux vous abandonner celui-là ! (*Sourires.*)

M. le président. L'amendement n° 665 rectifié est retiré.

Monsieur Meurant, l'amendement n° 441 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Sébastien Meurant. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 441 rectifié *bis* est retiré.

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

L'amendement n° 44 rectifié, présenté par MM. Bascher et Mandelli, Mme de Cidrac, MM. Morisset et Pemezec, Mmes Delmont-Koropoulis et Thomas, MM. Brisson, Paccaud, Grosdidier, Cuypers, Bazin et Charon, Mme Lavarde, MM. Piednoir et Pellevat, Mme Lassarade, MM. Cambon et B. Fournier, Mmes Lopez et Deromedi, MM. Rapin et Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Ponia-towski, Mme Deroche et MM. Gilles, Meurant et Revet, est ainsi libellé :

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Le II et le III sont abrogés ;

2° Au IV, les mots : « et de typologie définis aux I et III » sont remplacés par les mots : « définis au I ».

La parole est à M. Jérôme Bascher.

M. Jérôme Bascher. Depuis le début de l'examen de ce texte, on ne cesse de nous dire qu'il faut redonner le pouvoir aux maires. Tel est justement l'objet de cet amendement : dans les contrats que les préfetures passent avec les communes, nous souhaitons que l'on arrête de contingenter le logement social entre PLUS et PLAI. Laissons une complète liberté aux maires.

M. le président. L'amendement n° 213, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du III de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, la première occurrence du taux : « 30 % » est remplacée par le taux : « 10 % » et la seconde occurrence du taux : « 30 % » est remplacée par le taux : « 50 % ».

La parole est à M. Guillaume Gontard.

M. Guillaume Gontard. Il s'agit d'un amendement que notre groupe dépose de manière récurrente.

Afin de favoriser la mixité sociale dans les communes déficitaires en logements sociaux au regard de leurs obligations légales, nous proposons de modifier la répartition qualitative de l'offre locative sociale à produire pour atteindre l'objectif de rattrapage.

Actuellement, la part des logements financés par des prêts locatifs sociaux ne peut dépasser 30 % de l'ensemble des logements sociaux, ou 20 % si le taux de logements sociaux est inférieur à 10 %.

En outre, la part des logements financés par les prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI, doit être au moins égale à 30 %.

Nous proposons d'aller plus loin en renforçant la proportion de logements financés en PLAI, qui sont les plus accessibles aux ménages en difficulté, pour la porter à 50 % et en réduisant à 10 % la proportion de logements financés en PLS, dont les niveaux de loyer sont en décalage par rapport aux capacités contributives de la majorité des demandeurs.

Pour bien comprendre cette différenciation, il faut savoir que, aujourd'hui, plus de 70 % du patrimoine social est financé *via* des PLS. Ils sont donc très largement majoritaires dans l'offre de logement social, alors même que leurs loyers ne sont pas en adéquation avec les ressources des demandeurs.

En effet, selon une étude réalisée par le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, en 2012, 66 % des nouveaux entrants dans le parc social remplissent les conditions de ressources pour accéder aux logements PLAI et 39 %

de l'offre locative sociale présente des niveaux de loyers incompatibles avec les plafonds pris en compte dans le calcul des aides au logement.

L'adoption de cet amendement permettrait d'assurer la construction d'une offre de logement réellement adaptée là où elle n'existe pas encore.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 44 rectifié, qui vise à supprimer les obligations en matière de typologie de logements sociaux, que la commission n'a pas souhaité modifier.

De même, la commission est défavorable à l'amendement n° 213.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Nous voyons toute la difficulté d'appliquer une règle commune à des réalités territoriales extrêmement diverses.

Nous avons fixé des cadres, mais les choses évoluent. En Île-de-France, par exemple, les agréments PLAI ont diminué de 22 % par rapport à 2016, alors que plus de 700 000 ménages – dont 61 % ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources pour accéder à des logements en PLAI – sont demandeurs d'un logement social.

La question des PLAI est importante. Elle conditionne la mixité sociale et l'équilibre du peuplement.

Nous avons déposé un amendement n° 588, qui a été déclaré irrecevable au motif que son dispositif relèverait du domaine réglementaire. Il visait à encourager la production de logements en PLAI en les comptabilisant, au titre des obligations de la loi SRU, à hauteur de 1,5 logement, de façon à produire un effet incitatif et à équilibrer les différents types de logements sociaux dans des lieux où il y a peu d'appétence pour accueillir des logements en PLAI.

Une telle proposition nous paraissait intéressante et nous semblait relever totalement de la compétence du législateur. Je tiens à souligner que nous contestons la décision de la commission de déclarer cet amendement irrecevable.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je souhaiterais que l'on « dédiabolise » le PLAI : comme vient de le souligner M. Daunis, 70 % des demandeurs de logement social en Île-de-France ont aujourd'hui des revenus inférieurs aux plafonds de ressources pour l'accès aux logements en PLAI.

Cette situation est révélatrice. Ces logements étaient censés servir à accompagner l'insertion des populations les plus pauvres. Or l'appauvrissement de la société française fait que la majorité des demandeurs de logement social y sont désormais éligibles...

Monsieur Lafon, plafonner le nombre de PLAI par commune peut sembler de nature à favoriser la mixité sociale. Mais si une commune compte des copropriétés dégradées, des marchands de sommeil, un taux de pauvreté élevé et un taux de logements en PLAI de 30 %, vous n'y

trouvez pas du jour au lendemain des locataires pour des logements en PLS. Plafonner le nombre de PLAI n'a donc pas de sens.

Par ailleurs, dès que l'on s'éloigne de Paris et de la petite couronne, on constate que certains logements en PLS sont vides. Leur loyer est alors en réalité au niveau de celui des logements PLUS. Le PLS relève déjà du logement intermédiaire. La population, sur certains territoires, n'en est pas demandeuse. Il faut donc faire très attention.

Monsieur le ministre, il convient à mon sens d'envisager une réforme plus structurelle, mais je sais que cette réflexion est liée aux débats en cours avec l'Union sociale pour l'habitat sur le financement du logement social et la stratégie à mettre en place pour que les loyers soient mieux adaptés aux ressources de nos concitoyens.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 213.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 46 bis A (nouveau) (précédemment réservé)

① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Au I de l'article L. 302-5, les mots : « à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions » sont remplacés par les mots : « à 3 500 habitants » ;

③ 2° Au premier alinéa de l'article L. 302-6, les mots : « à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions » sont remplacés par les mots : « à 3 500 habitants ».

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

L'amendement n° 215 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 585 est présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 806 est présenté par le Gouvernement.

L'amendement n° 942 rectifié est présenté par MM. Labbé, Dantec, Gabouty et Guérini.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Éliane Assassi, pour présenter l'amendement n° 215.

Mme Éliane Assassi. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain a été promulguée en décembre 2000, après de longs débats et controverses, singulièrement sur la question cruciale de la construction de logements locatifs sociaux destinés à assurer la diversité de l'habitat et à renforcer la mixité sociale.

Cela fait donc plus de dix-sept ans, mes chers collègues, que des élus et décideurs de toutes appartenances politiques, même parfois opposés par principe à la prétendue « prolifération » des logements sociaux, mettent en œuvre les dispositifs de la loi SRU, répondant par là même autant aux exigences du texte qu'aux besoins des populations.

Comme chacun le sait, l'action en matière d'habitat et de logement se déroule de plus en plus dans le cadre intercommunal et la diversité des réponses apportées à la problématique du logement recouvre bien souvent des expérimentations positives ou des choix innovants et originaux.

Devrions-nous donc, comme nous y invite cet article, interrompre les processus engagés qui visent parfois à réaliser quelques opérations, souvent à « taille humaine », de logement locatif social dans des communes où l'on ne connaissait jusque-là que l'habitat rural ancien et le lotissement pavillonnaire, corollaire de l'étalement urbain ?

Extraire les communes d'Île-de-France de 1 500 à 3 500 habitants du champ d'application de la loi SRU, c'est d'abord rompre les logiques intercommunales à l'œuvre : regardez l'état de la carte intercommunale francilienne. Ainsi, la communauté urbaine du Grand Paris Seine-et-Oise, composée de soixante-treize communes des Yvelines, qui exerce, de fait, la compétence « programme local de l'habitat-politique du logement-lutte contre l'habitat insalubre », comporte neuf communes comptant entre 1 500 et 3 500 habitants et pas moins de trente-huit autres communes de moins de 1 500 habitants. Le programme local de l'habitat s'élaborera-t-il sans tenir compte de ces quarante-sept communes ?

Les structures intercommunales franciliennes participent bien souvent, notamment dans les départements de la grande couronne, à cette mixité entre véritables villes et villages en partie urbanisés. Depuis longtemps déjà, le logement social n'y est plus synonyme de tours de vingt-sept étages et de barres de trois cents logements. Il peut aussi s'agir d'une maison rurale réhabilitée ou d'une maison de ville comportant plusieurs logements et construite, par exemple, près de la mairie !

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour présenter l'amendement n° 585.

M. Xavier Iacovelli. La commission des affaires économiques a estimé que la différence de traitement entre les communes franciliennes, soumises à l'article 55 de la loi SRU à partir de 1 500 habitants, et les autres communes de France, assujetties à ce dispositif à partir de 3 500 habitants, ne se justifiait plus. Elle a donc décidé d'uniformiser à 3 500 habitants le seuil de population pour qu'une commune soit soumise aux obligations de la loi SRU.

Notre amendement vise à réintégrer les communes franciliennes comptant entre 1 500 et 3 500 habitants dans le champ de la loi SRU. Ce seuil de 1 500 habitants n'a pas été retenu par hasard en 2013 pour l'Île-de-France. Il s'agissait notamment de tenir compte de la tension de la demande de logements sociaux et de l'activité économique de la région d'Île-de-France, dont la situation est bien spécifique.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 806.

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement souhaite revenir au texte initial du projet de loi. Il n'y a pas lieu de supprimer cette distinction entre les communes d'Île-de-France et les autres, qui remonte en fait à 1991 et à la loi d'orientation pour la ville.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 942 rectifié.

M. Joël Labbé. Nous partageons la fermeté du Gouvernement et demandons le rétablissement de cette bonne mesure.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission souhaite uniformiser les seuils d'éligibilité des communes au dispositif de la loi SRU.

Dès lors que l'intercommunalité s'est généralisée en Île-de-France, l'exception historique consistant à appliquer la loi SRU aux communes franciliennes à partir du seuil de 1 500 habitants ne se justifie plus.

Pour ces raisons, la commission est défavorable à ces amendements.

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Nous tenons beaucoup à cet article, même s'il pourrait être intéressant de raisonner à l'échelon intercommunal.

Toutes les communes de 1 500 habitants ne se ressemblent pas : certaines sont rurales – c'est le cas de certaines des communes de la communauté urbaine Grand Paris Seine-et-Oise que vous évoquiez, madame Assassi, qui se trouvent en plein milieu de la forêt du Vexin ou du plateau des Alluets-le-Roi –, d'autres sont situées dans des zones urbanisées et denses. Je souhaitais surtout appeler l'attention sur l'étalement urbain dans les petites communes.

Par ailleurs, même si elles sont isolées et situées en zone rurale, les petites communes font du logement dit « social », mais les bailleurs ne veulent pas conventionner pour seulement trois, quatre ou cinq logements créés dans l'ancienne école, par exemple. Certains efforts en faveur du logement social ne sont donc pas comptabilisés.

M. Jacques Mézard, ministre. Tout à fait !

M. le président. La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote.

Mme Catherine Procaccia. Je soutiens fortement la position de la commission.

La distorsion de traitement entre les communes d'Île-de-France et les autres, qui peuvent aussi se trouver en zone urbaine, n'est pas justifiée. Il est une petite commune, dans le Val-de-Marne – la seule où l'on pratique encore le maraîchage et une des dernières où le transport collectif est presque inexistant –, où les bailleurs sociaux ne veulent pas aller. Cette commune a été surpénalisée parce qu'elle ne peut réaliser son quota de logements sociaux : la commission nationale SRU est allée plus loin que ce que demandait le préfet, plaçant cette commune dans une situation financière exsangue qui ne lui permet plus de mener aucune action en matière de logement social.

L'urbanisation ne concerne pas que les petites communes d'Île-de-France.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard, pour explication de vote.

M. Alain Richard. Je trouve trop radicale la position de la commission, qui supprime du champ d'application de la loi SRU l'ensemble des communes d'Île-de-France comptant de 1 500 à 3 500 habitants.

L'intensité des besoins en logement, la proximité de certaines de ces communes avec le centre des différentes agglomérations de la région et la desserte en transports en commun dont elles bénéficient justifient qu'on leur demande un effort.

En revanche, la position « jugulaire » du Gouvernement qui consiste à faire entrer dans le champ d'application de la loi toutes ces communes sans discernement ne va pas sans poser problème, notamment pour celles qui se sont vu ou se verront appliquer soudainement un taux de 25 %. Elles subiront des pénalités très fortes, voire disproportionnées, pour n'avoir pu construire dans les délais qui restent à courir.

Il me semble, monsieur le ministre, qu'il reste encore du travail. Si le seuil de 1 500 habitants est maintenu, il faut prévoir des délais de réalisation plus adaptés que ceux en vigueur depuis la loi de 2013 pour les communes les moins peuplées.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Peut-être me suis-je mal exprimé : le Gouvernement ne peut partager la position de la commission, mais il faut effectivement trouver un juste équilibre par rapport au fait urbain. Je l'avais indiqué en filigrane...

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 215, 585, 806 et 942 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. L'amendement n^o 339 rectifié *bis*, présenté par MM. Reichardt et Laugier, Mme Eustache-Brinio, MM. Bockel, Brisson, Panunzi, Rapin, Guerriau et Kennel, Mmes Deromedi et Bonfanti-Dossat, MM. Grand et Pellevat, Mme Bruguière, MM. Lefèvre, Schmitz, Mouiller, Chatillon, D. Laurent, B. Fournier, Danesi, Kern, Chasseing, Le Nay et Mayet, Mmes Garriaud-Maylam et de Cidrac, M. Pointereau, Mme Deroche, MM. Gilles, Bonhomme, Vaspert, Duplomb et J. M. Boyer, Mmes Sollogoub et Lherbier, MM. Laménie, Fouché et Bansard, Mme Renaud-Garabedian et M. Gremillet, est ainsi libellé :

Compléter cet article par sept alinéas ainsi rédigés :

...° L'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-6 est complété par les mots : « ainsi que, lorsque ce nombre représente moins que le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5, le nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre ce taux et le montant indicatif du prélèvement sur les ressources fiscales prévu à l'article L. 302-7 auquel s'expose la commune à défaut de dispositions communiquées en application de l'article L. 302-6-1 » ;

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

« Art. L. 302-6-1 – Lorsque le représentant de l'État dans le département conclut à un nombre de logements sociaux insuffisant pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5, le montant indicatif du prélèvement sur les ressources fiscales notifié à une commune en application de l'article L. 302-6 donne lieu à la constitution, pour un montant identique, d'une dotation aux provisions dans le premier budget primitif adopté après cette notification.

« La commune peut, jusqu'au 31 mars de l'année suivant cette notification, communiquer au représentant de l'État dans le département les dispositions qu'elle a prises pour permettre la réalisation de nouveaux de logements locatifs sociaux avant le 30 novembre. La commune indique notamment le nombre de logements nouveaux et fournit un échéancier de leur réalisation.

« À défaut de dispositions correctrices communiquées au représentant de l'État dans le département au 31 mars, il est procédé à un prélèvement sur les ressources fiscales de la commune à la date et dans les conditions prévues à l'article L. 302-7.

« Lorsque des dispositions correctrices lui ont été communiquées par la commune au plus tard le 31 mars, le représentant de l'État dans le département procède à un nouveau décompte des logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5. En cas de désaccord sur le nombre de logements nouveaux indiqués par la commune, et sauf si celle-ci se range à ses observations, il réunit la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1 qui émet un avis sur le nombre de logements nouveaux indiqués par la commune qu'elle estime devoir être pris en compte. Le représentant de l'État dans le département notifie à la commune, avant le 31 juillet, le nombre de logements sociaux qu'il a finalement retenus et, le cas échéant, le montant du prélèvement sur les ressources fiscales qui en résulte et auquel il sera procédé à la date et dans les conditions prévues à l'article L. 302-7. » ;

...° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7, après le mot : « effectué » sont insérés les mots : « au 1^{er} septembre de ».

La parole est à M. Jean-François Rapin.

M. Jean-François Rapin. L'amendement est défendu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement tend à mettre en place une procédure complexe visant à ce que ne soit plus automatique le prélèvement obligatoire sur les communes déficitaires en logements sociaux.

Je rappelle aux auteurs de l'amendement que la commune peut déjà déduire un certain nombre de dépenses de ce prélèvement.

La commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement est lui aussi défavorable à cet amendement, pour les mêmes raisons que la commission.

M. le président. Monsieur Rapin, l'amendement n^o 339 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Jean-François Rapin. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n^o 339 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'article 46 *bis* A.

(L'article 46 bis A est adopté.)

**Articles additionnels après l'article 46 bis A
(précédemment réservé)**

M. le président. L'amendement n° 842 rectifié, présenté par M. Pemezec, Mme Procaccia, M. Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Vaspert, Cambon et Guené, Mme Lherbier, MM. H. Leroy, Charon, Lefèvre et Rapin et Mme Garriaud-Maylam, est ainsi libellé :

Après l'article 46 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

« Art. L. 302-4-... – I – Dans les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le nombre total de logements locatifs sociaux ne peut excéder plus de 50 % des résidences principales.

« II. – Sans préjudice des conventions en cours de passation à la date de la publication de la loi n° ... du ... portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est supérieur au taux mentionné au I ne peuvent plus passer de convention visant à la construction de nouveaux logements sociaux après la publication de la loi n° ... du ... portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

« III. – Le représentant de l'État dans le département informe les élus des communes visées par les obligations du II. »

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. Cet amendement vise surtout à appeler l'attention sur la situation d'un certain nombre de communes où l'équilibre social est rompu, le taux de logements sociaux y dépassant parfois 50 %, voire 60 %. Dans ces communes, la mixité sociale objet de la loi SRU n'existe plus.

De surcroît, plus on aide ces communes à construire des logements sociaux, plus elles sont en difficulté et plus la mixité sociale devient un objectif inaccessible.

Je me doute du sort qui sera réservé à cet amendement, mais je tenais à appeler l'attention sur ces villes.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission souhaite garder un peu de souplesse.

Par ailleurs, l'adoption d'un tel amendement risquerait d'ouvrir des brèches trop importantes dans le dispositif de la loi SRU.

Dans un souci d'équilibre, la commission vous demande de bien vouloir retirer votre amendement, ma chère collègue ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Mme Catherine Procaccia. Je retire l'amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 842 rectifié est retiré.

L'amendement n° 105 rectifié *bis*, présenté par Mme Lavarde, MM. Marseille, Pemezec, Courtial, Laugier et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Bonnacarrère, Danesi, Brisson, de Nicolaj et Le Nay, Mme Billon, MM. Lefèvre, Longuet, Maurey et Bazin, Mme Joissains, MM. Bascher, Morisset et de Legge, Mmes Imbert et Goy-Chavent, MM. Mandelli, Genest, Paccaud et Mizzon, Mmes Bories et Deromedi, M. Piednoir, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Moga, Kern, Karoutchi, Rapin, Henno et Cuypers, Mmes Vullien, de la Provôté et Procaccia, MM. Guerriau et Chasseing, Mme Guidez, MM. Savin et Decool, Mme Malet et MM. Fouché et Gremillet, est ainsi libellé :

Après l'article 46 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Les mots : « uniquement pour l'année 2012, » sont supprimés ;

2° Après le mot : « intercommunale », sont insérés les mots : « ou établissement public territorial de la métropole du Grand Paris » ;

3° Les mots : « , pendant le pénultième exercice, » sont supprimés.

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. Cet amendement vise à rendre déductibles des pénalités SRU les dépenses engagées par les EPCI ou les établissements publics territoriaux, pour ce qui concerne la métropole du Grand Paris, compétents en matière de financement du logement social. Ce serait une mesure de justice pour des communes qui, depuis plusieurs années, se sont constituées en communautés d'agglomération et ont transféré à celles-ci des compétences, notamment celle du logement social. Pour ce qui concerne ces communes, les dépenses qui ont été supportées par leur EPCI de rattachement devenu compétent en matière de logement social ne sont pas déductibles des pénalités SRU. Il s'agit simplement de prendre en compte l'ensemble des dépenses effectuées sur le territoire d'une ville pour le calcul de la pénalité SRU.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle se verra contrainte d'émettre un avis défavorable. En effet, elle n'a pas souhaité modifier les règles relatives aux prélèvements financiers.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je m'interrogeais... Finalement, ce sera un avis défavorable, même si je suis sensible à votre argumentation, madame la sénatrice.

M. le président. L'amendement n° 105 rectifié *bis* est-il maintenu, madame Lavarde ?

Mme Christine Lavarde. Je le maintiens, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 105 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**Article 46 bis B (nouveau)
(précédemment réservé)**

- ① I. – Le VII de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase, la date : « 2025 » est remplacée par la date : « 2031 » ;
- ③ 2° À la deuxième phrase, les mots : « et à 100 % de la huitième période triennale » sont remplacés par les mots : « , à 66 % pour la huitième période triennale, à 75 % pour la neuvième période triennale, à 100 % pour la dixième période triennale » ;
- ④ 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Par dérogation au premier alinéa du présent VII, les communes, soumises à l'application de l'article L. 302-5 à compter de la promulgation de la loi n° ... du ... portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, respectent un objectif de réalisation du nombre de logements sociaux qui ne peut être inférieur à 5 % pour la première période triennale. Cet objectif de réalisation est porté à 10 % pour la deuxième période triennale, 15 % pour la troisième période triennale, 20 % pour la quatrième période triennale, 25 % pour la cinquième période triennale, 33 % pour la sixième période triennale, 50 % pour la septième période triennale, 66 % pour la huitième période triennale, 75 % pour la neuvième période triennale et 100 % pour la dixième période triennale. Ces périodes triennales sont déterminées par référence à l'année de soumission de la commune à l'obligation mentionnée à l'article L. 302-5. »
- ⑥ II. – Les communes soumises à l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation depuis le 1^{er} janvier 2015 bénéficient des dispositions du 3° du I du présent article.

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

L'amendement n° 216 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 586 est présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 807 est présenté par le Gouvernement.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Fabien Gay, pour présenter l'amendement n° 216.

M. Fabien Gay. Nous souhaitons supprimer le dispositif introduit par la commission des affaires économiques.

Actuellement, il est prévu que le taux de 20 % ou de 25 % de logements sociaux devra être atteint en 2025. Cela correspond déjà à un allongement du calendrier, permis par l'adoption de la loi Duflot en 2013, qui a reporté de cinq ans des objectifs initialement définis pour l'horizon 2020. Avec cet article, l'échéance est une nouvelle fois reportée, cette fois-ci à 2031.

Par ailleurs, prenant appui sur le fait que la vague d'intercommunalisation forcée allait soumettre un grand nombre de nouvelles communes aux obligations de la loi SRU, la commission a proposé d'établir un calendrier de rattrapage spécifique pour ces communes, qui bénéficieront ainsi de la même durée que les communes actuellement soumises à la loi SRU pour atteindre leurs objectifs de construction de logements sociaux. Les communes entrées dans le dispositif depuis le 1^{er} janvier 2015 pourront bénéficier de ce calendrier spécifique : l'échéance est donc reportée à 2046 !

Mes chers collègues, peut-être les objectifs sont-ils élevés. Quoi qu'il en soit, la solution est non pas de les reporter, mais bien de se donner les moyens de les atteindre. Demandons par exemple le rétablissement de l'aide pour les maires bâtisseurs, exigeons le retour de l'État pour les aides à la pierre !

M. le ministre l'a rappelé tout à l'heure, les possibilités d'exemption sont déjà nombreuses. Ainsi, 274 communes ont été exonérées de leurs obligations lors du dernier bilan triennal. C'est déjà beaucoup.

Nous ne souhaitons pas renoncer à l'exigence de faire de la ville un endroit partagé, un espace garantissant le droit au logement à l'ensemble de nos concitoyens. Nous ne pouvons plus accepter que la misère se concentre sur certains territoires, tandis que l'entre-soi est la règle dans d'autres. La République, c'est aussi la promesse d'égalité.

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour présenter l'amendement n° 586.

M. Xavier Iacovelli. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a apporté de la souplesse grâce à un recentrage du dispositif SRU sur les territoires où la demande de logement social est avérée, tout particulièrement sur les territoires agglomérés ou, en tout cas, bien desservis par les transports en commun. En contrepartie de ces ajustements, une contribution rigoureuse à l'effort de construction de logements sociaux est attendue.

La commission des affaires économiques a adopté des évolutions qui conduisent à reporter la réalisation des objectifs de 20 % ou de 25 % de logements sociaux à 2031, au lieu de 2025.

La commission a également prévu un calendrier spécifique de rattrapage s'étalant sur une trentaine d'années pour les communes nouvellement soumises à la loi SRU, à la suite des regroupements opérés dans le cadre de la réforme territoriale.

M. Philippe Dallier. Cela fait vingt ans, pas trente !

M. Xavier Iacovelli. Une grande majorité des villes ont déjà dépassé les objectifs fixés pour 2025, d'autres sont en train de les atteindre. La question est de savoir pourquoi certaines communes ont décidé, depuis 2001, de ne pas appliquer la loi.

Plutôt que de reporter très largement les délais de réalisation des objectifs de la loi SRU, nous pensons qu'il faut au contraire maintenir la pression sur les territoires dits « tendus », où la demande de logement social est très importante, particulièrement les communes déficitaires ou carencées.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 807.

M. Jacques Mézard, ministre. Cet amendement a pour objet la suppression de cet article visant à repousser de 2025 à 2031 l'échéance pour la réalisation des objectifs fixés par la loi SRU, qui offre dix périodes triennales aux

communes entrant dans le dispositif pour se mettre en conformité avec celle-ci. Dix périodes triennales, cela fait tout de même trente ans !

Je l'ai déjà indiqué à l'Assemblée nationale, il faudra trouver des solutions pratiques aux difficultés d'un certain nombre des communes entrantes, mais le dispositif prévu par la commission des affaires économiques ne paraît pas acceptable au Gouvernement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à ces amendements identiques. Elle souhaite le maintien du desserrement du calendrier qu'elle a voté, tant pour les communes déjà assujetties à la loi SRU, en ajoutant deux triennats supplémentaires, afin qu'elles puissent être dans les meilleures conditions pour réaliser leurs objectifs de logements sociaux, que pour les communes entrantes. Le délai accordé à celles-ci peut paraître extrêmement long, mais c'est une question d'équité. En effet, alors qu'elles n'avaient jusqu'alors pas d'objectif à atteindre en matière de logements sociaux, elles devront désormais à terme constituer un parc de 25 % de logements sociaux. Ne les décourageons pas en fixant un délai trop court !

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Le péché originel de la loi SRU, c'est de ne pas avoir tenu compte de la situation de départ. Demander à des communes qui comptaient 15 % de logements sociaux en 2000 de monter ce taux à 20 %, ce n'est pas la même chose que demander à des communes de passer de 7 % à 20 % !

Vous n'avez jamais voulu prendre en compte cette réalité ! Monsieur Iacovelli, je n'ai pas eu de chance : je suis devenu maire en 1995, après quatre-vingt-trois ans de gestion socialiste ! (*Sourires.*)

M. Xavier Iacovelli. Pas de chance, effectivement !

M. Philippe Dallier. Le taux de logements sociaux était de 7 %. En vingt-deux ans, j'en aurai fait beaucoup plus que mes prédécesseurs socialistes en quatre-vingt-trois ans... (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et sur des travées du groupe Union Centriste.*) Vous pourriez tout de même admettre l'idée que la problématique change en fonction du point de départ !

M. le président. La parole est à M. Laurent Lafon, pour explication de vote.

M. Laurent Lafon. Je remercie la commission d'avoir enfin introduit ce recadrage du calendrier pour l'application de la loi SRU, car nous savons que l'échéance de 2025 ne pourra pas être tenue par toutes les communes. Ce n'est pas une question de mauvaise volonté, contrairement à ce que pensent certains. Simplement, elles sont confrontées à des difficultés. Souvent, elles ont réalisé les opérations les plus faciles dans une première phase, c'est-à-dire durant les dix années ayant suivi l'adoption de la loi. Aujourd'hui, elles doivent mettre en œuvre des opérations plus complexes, soit parce qu'il n'y a plus de foncier, soit parce que les modalités d'acquisition de certaines copropriétés sont plus délicates.

Ne croyez pas que l'échéance de 2025 puisse être tenue sans difficulté. Pour un certain nombre de communes, ce ne sera pas possible. Il faut tenir compte de cette réalité, et c'est en ce sens que la proposition de la commission me semble très intéressante.

M. le président. La parole est à Mme Colette Mélot, pour explication de vote.

Mme Colette Mélot. De nombreuses communes de la grande couronne de l'Île-de-France comptent entre 1 500 et 3 500 habitants. Elles ont beaucoup grossi et, même lorsque le tissu urbain est dense, il n'y a pas de foncier, la plupart de ces communes étant entourées de terres agricoles. Les maires ont très peu de possibilités pour construire. Pourtant, ils ne refusent pas la mixité sociale, ils y sont même favorables.

Je prendrai l'exemple de l'agglomération de Melun. La ville de Melun compte 40 % de logements sociaux, de même que deux communes proches de 20 000 habitants. Le compte y est pour toute l'agglomération, mais d'autres communes situées en périphérie, dont la population oscille entre 1 500 et 3 500 habitants, devront, d'ici à 2025, construire pour atteindre les objectifs fixés en matière de logements sociaux. Or elles n'y arrivent pas, et ce n'est de toute façon pas nécessaire ! Des personnes en grande difficulté sont logées dans le parc privé, comme dans toutes les communes.

Par conséquent, l'article introduit par la commission a toute sa raison d'être, si l'on considère les difficultés rencontrées en Île-de-France.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. L'argumentaire sur les délais, on l'entend depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU ! C'est d'ailleurs la raison pour laquelle on a imposé d'emblée aux communes de monter en puissance rigoureusement, autant que faire se peut, afin de pouvoir atteindre à terme le taux de 20 % de logements sociaux. Avant 2000 et la loi SRU, il existait déjà un autre dispositif, mais il n'était pas contraignant.

Ceux qui nous disent qu'il ne faut pas contraindre, mais étaler toujours davantage dans le temps la mise en œuvre du dispositif, sont les mêmes qui accusent les prédécesseurs de n'avoir rien fait lorsqu'un nouveau maire est élu et se trouve confronté à la nécessité de consentir un énorme effort de rattrapage. Les objectifs ne seront jamais atteints si les plans de montée en puissance ne sont pas mis en œuvre avec rigueur.

J'ai examiné le cas des villes où, paraît-il, il n'y aurait pas de foncier. On nous disait déjà la même chose voilà dix ans ! En réalité, le nombre de constructions, y compris collectives, y a fortement augmenté, mais elles n'ont pas fait l'effort d'orienter, de manière massive, les opérations nouvelles vers le logement social.

M. Philippe Dallier. Pas forcément !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est la tendance lourde ! On l'observe dans les trois quarts des communes.

À mes yeux, prévoir un délai de trente ans n'est pas raisonnable. Autant dire que les maires actuels laisseront à leurs successeurs le soin de réaliser les efforts nécessaires ! La date butoir de 2025 pourra poser problème à certaines communes, mais c'est toujours le cas quand on fixe une échéance. Il faut imposer un délai raisonnable.

M. le président. La parole est à M. Pierre Laurent, pour explication de vote.

M. Pierre Laurent. L'argument selon lequel il conviendrait d'allonger encore le délai ne tient pas ! On le sait bien, c'est justement la création d'une obligation légale qui a commencé à changer la donne.

Lorsque nous défendons une proposition de loi visant à définir des périmètres réservés autour des nouvelles gares du Grand Paris, dans lesquels le taux de 25 % de logements sociaux devra être atteint dès la construction, la droite s'y oppose!

Mme Sophie Primas, *présidente de la commission des affaires économiques*. Oui!

M. Pierre Laurent. Pourtant, son adoption aurait permis un progrès significatif en Île-de-France.

Je le répète, on semble oublier l'urgence de la situation. Si la loi SRU a permis de faire avancer les choses, l'écart entre le besoin de logements sociaux et l'effort de construction continue néanmoins de grandir. Si nous n'accélérons pas le pas, au lieu de le ralentir, la situation deviendra encore plus dramatique en matière de logement social.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 216, 586 et 807.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

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

L'amendement n^o 43 rectifié, présenté par MM. Bascher et Mandelli, Mme de Cidrac, MM. Morisset et Pemezec, Mmes Thomas et Delmont-Koropoulis, MM. Brisson, B. Fournier et Paccaud, Mme Lherbier, MM. Grosdidier, Cuyppers, Bazin et Charon, Mme Lavarde, MM. Piednoir et Pellevat, Mme Lassarade, MM. Cambon et Lefèvre, Mme Lopez, M. Revet, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Poniowski, Mme Deroche et MM. Gilles, Meurant et Rapin, est ainsi libellé :

I. – Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – À la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « la fin de l'année 2025 » sont remplacés par les mots : « l'issue d'une période de vingt ans suivant la notification ».

II. – Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

1^o À la première phrase, les mots : « en 2025 » sont remplacés par les mots : « à l'issue d'une période de vingt ans suivant la notification prévue au I » ;

La parole est à M. Jérôme Bascher.

M. Jérôme Bascher. Eu égard à la discussion que nous venons d'avoir, il me semble extrêmement important de soutenir à fond le texte de la commission.

On a beaucoup parlé de l'Île-de-France ; c'est logique, la loi SRU concernant avant tout les territoires où la situation du logement est tendue.

Je vous invite cependant, mes chers collègues, à considérer les effets collatéraux sur la « France d'en bas », comme disait Jean-Pierre Raffarin. Si l'on ne prend pas en compte la situation des petites communes entrant dans le champ du dispositif de la loi SRU, notamment à la suite de fusions d'intercommunalités, si l'on ne les encourage pas en allongeant les délais, elles n'y arriveront pas!

Il faut le savoir, dans bien des endroits en province, y compris dans des villes qui accueillent une préfecture, il faut détruire du logement social, car le logement privé est moins cher! Cela coûte beaucoup d'argent aux bailleurs

sociaux. Telle est la réalité de la situation d'autres départements que ceux de l'Île-de-France, qui sont eux aussi touchés par la loi SRU!

Cela étant dit, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n^o 43 rectifié est retiré.

L'amendement n^o 1137, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – À la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2031 ».

II. – Après l'alinéa 5

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – À l'avant-dernier alinéa du II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2031 ».

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur*. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. Jacques Mézard, *ministre*. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 1137.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 46 *bis* B, modifié.

(L'article 46 bis B est adopté.)

Article additionnel après l'article 46 bis B (précédemment réservé)

M. le président. L'amendement n^o 72 rectifié, présenté par M. Cabanel, est ainsi libellé :

Après l'article 46 *bis* B

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitat, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Les dépenses exposées s'entendent également de celles qui l'auraient été en l'absence de retard pris pour purger les permis de construire des recours, à condition que ces recours n'aient pas pour but manifeste l'application de cette disposition et ne concernent pas des vices qui auraient été manifestement introduits aux fins d'obtenir l'application de cette disposition. »

La parole est à M. Henri Cabanel.

M. Henri Cabanel. Le quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation dispose que le prélèvement effectué sur les communes qui ne respectent pas les objectifs de proportion de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU est diminué des dépenses exposées pour l'atteindre.

Le présent amendement vise à ce que ce prélèvement soit également diminué des dépenses qui auraient été exposées en l'absence du retard causé par les recours déposés contre le ou les permis de construire.

En effet, il apparaît que, dans le cas où les recours causent des retards, les communes de bonne foi peuvent se retrouver prélevées pour des raisons indépendantes de leur volonté, alors qu'elles sont engagées dans un processus de mise en conformité avec les objectifs de la loi SRU.

Le présent amendement vise à éviter la fraude à la loi concernant cette nouvelle disposition, en prévoyant que celle-ci ne peut être utilisée afin de se soustraire au prélèvement ou pour créer des conditions permettant de se soustraire au prélèvement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je vous demande, monsieur Cabanel, de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, je me verrai contrainte d'émettre un avis défavorable.

Bien que l'objet de cet amendement soit tout à fait intéressant et que l'on puisse comprendre votre intention, le dispositif proposé nous paraît difficile à mettre en pratique. Comment évaluer ces dépenses ? Ne risque-t-on pas de les décompter deux fois ? Que peut-il se passer si le recours prospère ?

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable, pour les mêmes raisons. Avec tout ce que nous faisons pour lutter contre les recours abusifs et accélérer le traitement des recours, vous aurez au moins partiellement satisfaction, monsieur le sénateur.

M. le président. La parole est à M. Henri Cabanel, pour explication de vote.

M. Henri Cabanel. Je tenais à évoquer ces situations, bien réelles. J'ai en tête l'exemple d'un maire qui vient d'être élu. Il hérite d'un retard important au regard de la réalisation des objectifs fixés par la loi SRU en matière de logement social. Ayant lancé des opérations de construction pour rattraper ce retard, il se trouve confronté à de nombreux recours formés contre les permis de construire. Il serait bon de réfléchir à de telles situations et peut-être conviendrait-il de donner aux préfets des consignes de clémence en la matière.

Cela étant dit, je retire cet amendement d'appel.

M. le président. L'amendement n° 72 rectifié est retiré.

**Article 46 bis C (nouveau)
(précédemment réservé)**

① I. – À titre expérimental et pour une durée de six ans à compter de la promulgation de la présente loi, une commune devant atteindre 25 % de logements sociaux en application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et ayant au moins 15 % de logements sociaux sur son territoire peut demander à déroger à l'application des articles L. 302-5 à L. 302-9-2 du même code sous les conditions prévues aux II à VI du présent article.

② II. – La commune conclut avec le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommu-

nale un contrat d'objectifs et de moyens de réalisation de logements locatifs sociaux sur son territoire. Toutefois, l'absence de signature du contrat par l'établissement public de coopération intercommunale ne fait pas obstacle à sa conclusion.

③ Le contrat d'objectifs et de moyens indique :

④ 1° Les objectifs de réalisation des logements locatifs sociaux que la commune s'engage à respecter lors des triennats pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux ;

⑤ 2° Le nombre de triennats nécessaire pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux ;

⑥ 3° Les conditions de réalisation des logements locatifs sociaux, notamment par la réalisation de constructions neuves, l'acquisition de bâtiments existants, ou le recours à des dispositifs d'intermédiation locative ou de conventionnement dans le parc privé ;

⑦ 4° Les typologies de logements locatifs sociaux à financer que la commune s'engage à respecter.

⑧ Le taux de logements locatifs sociaux à atteindre par triennat sur le territoire de la commune ainsi que l'échéance pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux sont fixés par accord entre la commune, le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale.

⑨ Pour déterminer le taux de logements locatifs sociaux à atteindre par triennat sur le territoire de la commune, sont notamment pris en considération les demandes de logements sociaux sur la commune, le taux de vacance du parc locatif social sur la commune et dans l'établissement public de coopération intercommunale à laquelle elle appartient, les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat, le foncier disponible, les moyens financiers de la commune et le classement de celle-ci dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

⑩ En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département sur le taux de logements sociaux mentionné au huitième alinéa du présent II, ce taux est fixé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement qui statue après avoir entendu la commune, le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale.

⑪ III. – L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est applicable sous les réserves suivantes. Le prélèvement sur les ressources fiscales prévues par le même article L. 302-7 est fixé à 25 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par la différence entre le taux fixé dans le contrat d'objectifs et de moyens mentionné au 1° du II du présent article et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5

du code de la construction et de l'habitation, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

12 IV. – Lorsqu'au terme de la période triennale, les engagements figurant dans le contrat d'objectifs et de moyens mentionné au II n'ont pas été atteints, il est fait application des dispositions des articles L. 302-9 et L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

13 V. – Un décret établit la liste des communes admises à participer à l'expérimentation. Une commune ne peut participer simultanément à plusieurs expérimentations portant sur l'application des dispositions des articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités de cette expérimentation sont précisées par décret en Conseil d'État.

14 VI. – Le Gouvernement remet au Parlement au plus tard six mois avant son terme un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

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

L'amendement n° 217 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 587 est présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 808 est présenté par le Gouvernement.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Pascal Savoldelli, pour présenter l'amendement n° 217.

M. Pascal Savoldelli. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour présenter l'amendement n° 587.

M. Xavier Iacovelli. La commission des affaires économiques a voté la mise en place, à titre expérimental, d'un contrat d'objectifs et de moyens entre la commune et le préfet, qui déterminerait le nombre de triennats nécessaires pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux, à une échéance à définir avec le préfet.

La commission réduit de ce fait le dispositif de la loi SRU à une simple contractualisation locale d'objectifs et de moyens, sans cadrage national cohérent, transparent et homogène.

Cette expérimentation n'est pas à même de garantir les objectifs de mixité sociale dans toutes les communes du territoire où la tension du marché locatif est très forte.

On ne combattra pas les ghettos si on ne construit pas rapidement du logement social bien réparti. La solidarité nationale ne peut se négocier à la carte, territoire par territoire. Nous avons déjà pris en compte les difficultés particulières de certains territoires. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a permis à cet égard des avancées importantes, concrètes et pragmatiques.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 808.

M. Jacques Mézard, ministre. Il s'agit de rétablir le texte dans sa version initiale. Le Gouvernement n'est pas favorable à l'ajout de la commission des affaires économiques

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à ces trois amendements identiques.

Outre l'expérimentation de mutualisation au niveau de l'EPCI portée par notre collègue Marc-Philippe Daubresse, la commission a également proposé d'ouvrir la possibilité d'expérimenter, sur la base du volontariat, ce dispositif que notre assemblée avait déjà adopté dans le cadre de l'examen de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté. Il est désormais nettement plus encadré : l'objectif de 25 % de logements sociaux est conservé et la commune devra compter *a minima* 15 % de logements sociaux pour pouvoir conclure ce contrat d'objectifs et de moyens avec le préfet, au vu de critères réalistes.

Il s'agit non pas de dédouaner qui que ce soit de ses obligations, mais de prendre en compte, monsieur Iacovelli, les spécificités et les réalités des territoires.

M. le président. La parole est à M. Pascal Savoldelli, pour explication de vote.

M. Pascal Savoldelli. Vous parlez d'égalité. Pour notre part, nous pensons qu'une telle disposition contribuera à accroître les disparités territoriales.

Le taux de logements sociaux requis – de 15 % à 25 % – fera l'objet d'un arbitrage par le préfet. Par conséquent, le nombre de logements sera décidé par le préfet, ainsi que le délai de réalisation, et l'on n'a aucune garantie concernant l'apport de l'État.

Depuis plusieurs heures déjà, vous vous efforcez de grignoter le dispositif de la loi SRU, en l'occurrence en surdimensionnant le rôle du préfet.

Cela me fait penser aux contractualisations entre État et collectivités territoriales. Il faudra désormais ajouter des contrats aux contrats !

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je tiens à vous rassurer, mon cher collègue : il ne s'agit pas du tout de ramener l'objectif en matière de logements sociaux de 25 % à 15 %. L'objectif reste le même. Il s'agit simplement de permettre aux communes ayant déjà atteint le taux de 15 % de logements sociaux de contractualiser avec l'État, pour les aider à construire, le préfet disposant d'une certaine souplesse.

Je le répète, l'objectif n'est absolument pas « grignoté » : vous avez lu l'amendement de travers !

Nous verrons après la commission mixte paritaire ce qu'il restera de tout cela. Si l'on ne fait rien, rendez-vous en 2020 ! Les prévisions établies en 2015 par le CGEDD, le Conseil général de l'environnement et du développement durable, se réaliseront : les deux tiers des communes seront carencées. Le CGEDD suggère à l'État de déjà recruter les personnels de préfecture qui prendront la main sur ces communes... Pensez si l'État sera en capacité de le faire !

Au nom des grands principes, ne changeons rien, et, en 2020, le nombre de communes carencées aura explosé ! Or, lorsqu'une commune est carencée, on lui propose, aux termes de la loi, un contrat de mixité sociale. C'est intelligent ! On attend que l'objectif ne soit pas atteint pour signer

un tel contrat, dans lequel on peut, aussi paradoxal que cela puisse paraître, fixer des objectifs inférieurs aux objectifs triennaux. C'est absurde!

En matière de contrats, il faut inverser la logique, comme nous avons déjà essayé de le faire au travers du projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté, en tenant compte de la situation et en fixant aux maires des objectifs atteignables, assortis de pénalités en cas de non-respect.

Dans le présent texte, il s'agit d'une expérimentation : il n'y a pas de détricotage de la loi SRU, l'objectif reste inchangé.

Je vous le redis, rendez-vous en 2020, mes chers collègues : vous verrez quel sera le nombre de communes carencées si nous ne faisons rien. Après, vous pourrez toujours condamner les maires, ces mauvais citoyens. Cela n'y changera malheureusement rien!

M. Jean-François Rapin. Bravo!

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 217, 587 et 808.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. L'amendement n° 1139, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 2, première phrase

Remplacer la référence :

et L. 5218-1

par les références :

, L. 5218-1 et L. 5219-2

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement vise à permettre aux EPT de la métropole du Grand Paris d'être signataires des contrats d'objectifs et de moyens.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1139.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 843 rectifié, présenté par M. Pemezec, Mme Procaccia, M. Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Vaspert et Cambon, Mme Lherbier, MM. H. Leroy, Charon, Lefèvre et Rapin et Mme Garriaud-Maylam, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 4

Compléter cet alinéa par les mots :

ou la diminution à 50 % de logements sociaux

II. – Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

ou le taux inférieur à 50 % de logements sociaux

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. En complément de mon amendement visant à instaurer un taux maximal de 50 % de logements sociaux, celui-ci vise à assortir ce plafond d'obligations de contractualisation et, le cas échéant, d'amendes, à l'instar du dispositif en vigueur pour les communes carencées.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, son avis sera défavorable.

Pour le moment, notre première préoccupation est de bien accompagner les communes afin qu'elles puissent être en mesure de réaliser les objectifs de logements sociaux au titre de la loi SRU.

Mme Catherine Procaccia. Je retire l'amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 843 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 46 bis C, modifié.

(L'article 46 bis C est adopté.)

M. le président. Malgré seize prises de parole sur un article en début de séance, nous avons tenu exactement le rythme de 15 amendements à l'heure, puisque 75 amendements ont été examinés en cinq heures.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt heures, est reprise à vingt et une heures trente, sous la présidence de Mme Catherine Troendlé.)

PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE TROENDLÉ vice-présidente

Mme la présidente. La séance est reprise.

8

COMMUNICATION RELATIVE À UNE COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Mme la présidente. J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi renforçant la lutte contre les violences sexuelles et sexistes est parvenue à l'adoption d'un texte commun.

9

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

Mme la présidente. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Dans la discussion du texte de la commission, nous en sommes parvenus à l'article 9 bis A, précédemment réservé.

Article 9 bis A (nouveau) (précédemment réservé)

① I. – L'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

② « Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs de moins de 2 200 mètres carrés de surface de plancher, ces logements locatifs sociaux peuvent être réalisés par le maître d'ouvrage dans toutes opérations de construction situées à moins de 500 mètres dans la même commune. Un décret en Conseil d'État précise notamment les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. »

③ II. – L'article L. 111-24 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

④ « Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs de moins de 2 200 mètres carrés de surface de plancher, ces logements locatifs sociaux peuvent être réalisés par le maître d'ouvrage dans toutes opérations de construction situées à moins de 500 mètres dans la même commune. Un décret en Conseil d'État précise notamment les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. »

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 140 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 546 est présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 809 est présenté par le Gouvernement.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Michelle Gréaume, pour présenter l'amendement n° 140.

Mme Michelle Gréaume. Cet article a été inséré dans le texte *via* l'adoption d'un amendement du sénateur Grand, visant à mutualiser, si l'on peut dire, les obligations de construction dans les villes carencées au regard de la loi SRU. Actuellement, dans ces villes, toute nouvelle opération de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface habitable doit comprendre au moins 30 % de logements sociaux.

L'article 9 *bis* A prévoit la mutualisation de ces obligations lorsqu'il existe plusieurs programmes dans un rayon de 500 mètres. Si nous ne sommes pas opposés à cette disposition, nous estimons qu'il convient de replacer les obligations de mixité sociale au rang d'alpha et d'oméga de toute opération de construction, *a fortiori* lorsqu'il s'agit de villes carencées.

Peut-être ces opérations n'intéressent-elles pas les bailleurs, mais c'est le sens de l'histoire que d'aller vers une meilleure mixité sociale, à une échelle toujours plus petite, de la ville au palier. D'ailleurs, il n'est pas utile de se faire des nœuds au cerveau : si c'est là la seule manière de construire, et si la ville est dotée d'un office public de l'habitat, alors cet office, sur demande de la collectivité, pourra à l'évidence prendre en charge la gestion et le coût de cette construction.

Lorsqu'il existe une volonté, il y a toujours une solution. D'ailleurs, nous le voyons bien, cet exemple illustre la nécessité de disposer d'organismes d'HLM à taille humaine, en capacité de faire ce travail de « dentellière urbaine ».

Dans le même esprit, nous avons proposé, là où les enjeux de construction de « la ville sur la ville » sont les plus forts, d'appliquer cette règle de 30 % de logements sociaux par opération dans les périmètres autour des gares nouvelles du Grand Paris.

Nous soumettons donc de nouveau cette proposition à votre vote, et proposons parallèlement la suppression de la disposition introduite en commission.

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour présenter l'amendement n° 546.

M. Xavier Iacovelli. Pour atteindre leurs objectifs de réalisation de logements sociaux, les communes carencées doivent imposer le taux de 30 % de logements sociaux pour toute opération de construction d'immeubles collectifs.

Une dérogation est prévue pour les petites opérations, de moins de douze logements ou d'une surface de plancher inférieure à 800 mètres carrés.

Par ailleurs, le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

La commission des affaires économiques a adopté un amendement dont l'objet est d'autoriser à déroger à cette règle pour les opérations de moins de 2 200 mètres carrés, en permettant de réaliser les logements sociaux nécessaires dans un rayon de 500 mètres.

Cet amendement vise à supprimer cette mesure dérogatoire supplémentaire au bénéfice des communes carencées au regard du dispositif de la loi SRU.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 809.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Cet amendement vise à revenir au texte initial du Gouvernement.

La disposition imposant une part de 30 % de logements PLUS –prêts locatifs à usage social – ou PLAI –prêts locatifs aidés d'intégration – dans les opérations de construction de logements ordinaires de taille significative, c'est-à-dire de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, permet la production de logement social et améliore la mixité sociale.

Elle doit donc être appliquée, sans que soit donnée aux communes la possibilité de différer la mise en œuvre de ces logements dans le cadre d'autres opérations qui, selon les termes proposés par la commission, seraient situées à moins de 500 mètres et ne seraient pas nécessairement connues au moment de la construction initiale ou liées à celle-ci.

D'un point de vue pratique, de surcroît, l'application de cette disposition nous apparaît complexe, et peu, pour ne pas dire pas du tout, opérationnelle.

Par ailleurs, le droit actuel permet déjà, sous réserve de la validation du préfet, de déroger à cette clause de mixité pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité des opérations concernées ; il ne semble pas opportun d'aller au-delà.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. La commission est défavorable à ces trois amendements identiques.

Le présent article du projet de loi ne réduit pas du tout la portée des objectifs de mixité sociale, ni à l'échelle de la commune ni à celle des programmes. Le nombre de logements sociaux à construire reste exactement le même.

En revanche, l'adoption de cet article permettrait aux opérateurs de reporter cette création sur une opération voisine, afin de mutualiser les coûts particuliers de conception et de réalisation. Cette disposition nous a semblé de nature à encourager la construction de logements.

Par ailleurs, il est plus facile, pour les bailleurs sociaux, de gérer un parc de plusieurs dizaines ou centaines de logements sociaux regroupés que des logements sociaux isolés, éparpillés entre de nombreuses opérations.

Notre proposition va dans le sens d'une plus grande proximité et d'une plus grande réactivité de la part des bailleurs sociaux.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 140, 546 et 809.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

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

L'amendement n^o 439 rectifié *ter*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi, Revet et Reichardt, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Au début

Insérer cinq paragraphes ainsi rédigés :

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

1 L'article L. 302-9-1 est abrogé ;

2^o L'article L. 302-9-1-1 est ainsi modifié :

a) Au huitième alinéa, les mots : « et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1 » sont supprimés ;

b) Les premier et deuxième alinéas du III sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« *III.* – Préalablement à l'avis rendu sur l'exemption d'une commune des dispositions de la présente section, en application du second alinéa du III de l'article L. 302-5, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation. Elle transmet ses avis au ministre chargé du logement. » ;

3^o Le 2^o du II de l'article L. 435-1 est abrogé.

... – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1^o La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est supprimée ;

2^o Le d de l'article L. 422-2 est abrogé.

... – Le I de l'article 26 de la loi n^o 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social est abrogé.

... – Au a du 6^o de l'article 1^{er} de la loi n^o 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les

projets de construction, les mots : « qui ne font pas l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du même code » sont supprimés.

... – La loi n^o 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi modifiée :

1^o La seconde phrase du II de l'article 70 est supprimée ;

2^o Le II de l'article 98 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« L'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction résultant de la présente loi, est applicable aux communes soumises à l'article L. 302-5 du même code à compter du 1^{er} janvier 2017. » ;

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. L'amendement est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n^o 214 rectifié, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - À première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1, prononcer la carence de la commune » sont remplacés par les mots : « prononce la carence de la commune ».

La parole est à M. Pierre Laurent.

M. Pierre Laurent. Nous souhaitons, par cet amendement, limiter le pouvoir d'appréciation du préfet dans la procédure de carence prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le préfet dispose de la faculté, et non de l'obligation, de prendre un arrêté de carence de la commune après consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Près d'un tiers des 1 022 communes concernées par le bilan triennal 2011-2013 n'ont pas respecté leur objectif. Or, grâce au pouvoir d'appréciation du préfet, seules 218 communes ont fait l'objet d'un constat de carence, entraînant une majoration de prélèvement. S'agissant du dernier rapport triennal, sur les 1 152 communes concernées, la moitié n'ont pas respecté leur engagement, mais seules 233 ont été déclarées en situation de carence, soit 36 % des communes concernées, si bien que la commission nationale SRU a demandé et obtenu un relèvement du nombre des communes dont la carence est prononcée.

Nous considérons, pour notre part, que l'ensemble des collectivités ne respectant pas leurs engagements triennaux doivent être soumises à une majoration de prélèvement ; les circonstances locales doivent être prises en compte, mais seulement pour la définition du montant de cette majoration –c'est d'ailleurs le cas, puisque la majoration du prélè-

vement demeure très variable en fonction des circonstances locales et des préfets de région, selon un rapport de l'Assemblée nationale.

Il s'agit de mettre concrètement en œuvre le principe d'égalité des collectivités devant la loi.

Mme la présidente. L'amendement n° 666 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes Lamure et Lavarde, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouveau, MM. Milon, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le neuvième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Monsieur le ministre, je ne comprends toujours pas pourquoi on veut absolument interdire la construction d logements locatifs intermédiaires dans les communes carencées. De toute façon, ils ne sont pas comptés parmi les logements sociaux.

Une opération comportant 30 % de logements sociaux et 70 % de logements intermédiaires va dans le sens de ce que vous recherchez, mais vous déclarez qu'il vaudrait mieux, dans un tel cas, 30 % de logements sociaux et 70 % de logements vendus en accession à la propriété. Je ne comprends pas bien pourquoi.

Cette disposition fait sans doute partie des mesures « vexatoires », si je puis dire, prises à l'encontre des communes carencées, mais, en toute honnêteté, je n'en comprends pas la logique.

Monsieur le ministre, je vais vous donner l'exemple tout frais d'une opération menée dans ma commune, qui n'a jamais été carencée. Nous avons imposé dans le plan local d'urbanisme, le PLU, que toute opération de construction comprenne 30 % de logements sociaux. Une opération a été lancée, comportant 30 % de logements sociaux et 70 % de logements vendus en accession à la propriété. Trois mois plus tard, le porteur du projet indique à la préfecture qu'il souhaiterait pouvoir réaliser 30 % de logements intermédiaires en lieu et place d'une partie des logements proposés à l'accession à la propriété, la possibilité de vendre l'ensemble de ces derniers apparaissant désormais douteuse. Les logements intermédiaires présentent, eux, l'avantage d'être prévendus. Autrement dit, si l'opération peut être sauvée, ce sera grâce aux logements intermédiaires.

Or, pour les communes qui seront carencées, vous souhaitez interdire une telle possibilité ! J'ai vraiment du mal à comprendre pourquoi...

Mme la présidente. L'amendement n° 212 rectifié, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

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

1° Au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, les mots : « à l'article L. 321-10, soit dans des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 » sont remplacés par les mots : « dans des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 » ;

2° À la première phrase du dixième alinéa de l'article L. 302-9-1, les mots : « à l'article L. 321-10, soit dans des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou », sont remplacés par les mots : « dans des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 ».

La parole est à M. Guillaume Gontard.

M. Guillaume Gontard. Les dérogations à la loi SRU se sont multipliées à l'article 46 du présent projet de loi. Nombre de types de nouveaux de logements – accession sociale à la propriété, hébergements d'urgence, etc. – seront donc pris en compte au titre des objectifs fixés à l'article 55 de la loi SRU. Tout est fait pour exonérer les collectivités de l'effort de construire et de produire des logements sociaux accessibles à nos concitoyens.

D'ores et déjà, certains logements sont décomptés au titre des objectifs de la loi SRU alors qu'il ne s'agit pas de logements accessibles aux plus modestes. Dès lors, nous pensons que la prise en compte au titre des obligations de la loi SRU des logements relevant du conventionnement intermédiaire avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, l'ANAH, ne devrait pas être autorisée, dans la mesure où leurs loyers sont trop élevés pour le public cible : ils se situent au niveau de ceux des logements PLI, ou prêt locatif intermédiaire, soit bien au-delà des plafonds du PLS, ou prêt locatif social.

Mme la présidente. L'amendement n° 438 rectifié *ter*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi, Revet et Reichardt, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Au début

Insérer trois paragraphes ainsi rédigés :

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

1° À la première phrase du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, les mots : « et de la commission nationale mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

2° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1, les mots : « et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

3° – L'article L. 302-9-1-1 est abrogé.

... – À la première phrase du III de l'article 26 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, les mots : « , après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés.

... – Le II de l'article 98 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« L'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction résultant de la présente loi, est applicable aux communes soumises à l'article L. 302-5 du même code à compter du 1er janvier 2017. » ;

2° Au second alinéa, les mots : « aux mêmes articles L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 » sont remplacés par les mots : « au même article L. 302-9-1 ».

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Il s'agit de supprimer la procédure de carence en vertu de laquelle, notamment, le pouvoir d'attribution des logements est retiré à la commune pour être confié au représentant de l'État.

Pour faciliter l'implantation de logements sociaux, mieux vaudrait que les élus puissent expliquer à leurs concitoyens que l'on construit aussi pour la population de la commune...

C'est un véritable problème : non seulement on impose des logements sociaux, on inflige des amendes, on oblige à cautionner les emprunts, mais on prive le maire de son pouvoir d'attribution des logements ! Comment expliquer à la population que les personnes prioritaires résidant dans la commune n'ont pas droit aux logements construits ?

Je ne me fais pas d'illusions sur le sort qui sera réservé à cet amendement, mais je tiens à souligner la réelle difficulté qu'il y a à faire accepter le logement social dans de telles conditions.

Mme la présidente. L'amendement n° 902 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard, M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le I de l'article L. 309-1-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle intervient également au début de chaque bilan triennal auprès des communes qui lui en font la demande afin de les aider à atteindre le taux mentionné au I ou au II de l'article L. 302-5. »

La parole est à M. Laurent Lafon.

M. Laurent Lafon. On sait le rôle de la commission nationale SRU : à la fin des périodes triennales, lorsqu'elle est saisie par les préfets, elle étudie d'éventuelles exemptions de constat de carence.

Nous proposons d'élargir le rôle de cette commission nationale pour la faire intervenir non pas uniquement en aval du processus, mais également en amont : elle jouerait un rôle de conseil et d'accompagnement auprès des communes concernées.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le dispositif de l'amendement n° 439 rectifié *ter* remet en cause celui de la loi SRU, qui instaure des obligations communales de construction de logements sociaux. La commission des affaires économiques n'a pas souhaité supprimer le dispositif de la loi SRU, mais simplement faciliter la mise en œuvre de ses objectifs. L'avis est donc défavorable sur cet amendement.

S'agissant de l'amendement n° 214 rectifié, il nous a paru souhaitable de conserver de la souplesse et de ne pas prononcer la carence de façon automatique. Avis défavorable.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 666 rectifié *bis*, nous pensons que, si la commune est carencée – il s'agit bien des communes carencées, et non des communes déficitaires –, sa priorité doit être de construire du logement social. Je demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis de la commission serait défavorable.

Quant à l'amendement n° 212 rectifié, ses dispositions sont contraires à la position de la commission, qui a proposé de maintenir ce décompte permettant de développer l'intermédiation locative et, de fait, de remettre des logements vacants sur le marché. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement, mais M. le ministre pourrait-il nous dire quand le décret sera pris ?

S'agissant de l'amendement n° 438 rectifié *ter*, la commission n'a pas cherché à supprimer le dispositif de la loi SRU, mais simplement à faciliter la mise en œuvre de ses objectifs. Avis défavorable.

Enfin, concernant l'amendement n° 902 rectifié *bis*, la commission nationale SRU a déjà du mal à faire face aux missions qui lui sont aujourd'hui dévolues ; lui en confier de nouvelles missions, fussent-elles de prévention, me semblerait dès lors inopportun. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Sur l'amendement n° 439 rectifié *ter*, qui vise tout simplement à supprimer la procédure de mise en carence des communes, l'avis du Gouvernement est défavorable.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 214 rectifié, qui a pour objet de rendre l'arrêté de carence SRU et les sanctions associées automatiques, je ne pense pas qu'il s'agisse de la bonne solution : il me paraît nettement préférable que le préfet dispose d'un pouvoir d'appréciation et que soit mise en œuvre toute une procédure fondée sur la concertation, permettant de régler un certain nombre de problèmes et de pousser les collectivités à s'engager dans la construction de logements sociaux.

Dans le cadre de l'appréciation des résultats de la période triennale 2014-2016, nous avons redemandé aux préfets de revoir leur copie dans le sens de plus de fermeté, puis de prendre l'avis de la commission nationale SRU, le dernier mot revenant à l'État au travers du décret que j'ai été amené à prendre le 28 décembre dernier. Cette procédure a pris la forme d'une négociation globale totalement transparente. À ma connaissance, aucun recours n'a été formé devant les tribunaux.

Sans parvenir à des solutions totalement consensuelles, je pense que nous avons avancé dans la bonne direction. L'application d'une sanction automatique n'aurait pas été, me semble-t-il, une bonne chose ; l'expérience l'a démontré.

Concernant l'amendement n° 666 rectifié *bis*, monsieur Dallier, les logements intermédiaires ne sont pas interdits.

M. Philippe Dallier. Pour les communes carencées, si !

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable, donc, sur cet amendement.

L'amendement n° 212 rectifié du groupe CRCE vise à ce que les logements conventionnés ANAH intermédiaires ne soient plus pris en compte au titre des dépenses déductibles du prélèvement SRU. Par cohérence, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement.

L'amendement n° 438 rectifié *ter* vise à supprimer les commissions départementales et la commission nationale d'examen des situations des communes déficitaires au regard des objectifs de la loi SRU. Je me suis suffisamment exprimé sur l'utilité de ces commissions et de la procédure suivie, qui permet une véritable concertation. Adopter la disposition proposée serait vraiment remettre en cause tout le dispositif ; nous y sommes défavorables.

Quant à l'amendement n° 902 rectifié *bis*, il est possible que la mesure proposée corresponde à une demande de la commission nationale de pouvoir intervenir en amont plutôt qu'en aval. J'y suis plutôt défavorable au regard de l'expérience qui a été la mienne l'année écoulée. Nous pourrions éventuellement en discuter, mais je trouve que, en définitive, la procédure actuelle se déroule de manière assez positive. Avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 439 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 214 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 666 rectifié *bis*.

M. Philippe Dallier. Monsieur le ministre, peut-être avons-nous une divergence d'appréciation sur l'alinéa 9 de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Je vous en donne lecture :

« Lorsqu'une commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre du présent article, les dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet. »

J'interprète ce dispositif comme posant l'impossibilité, pour la commune, de construire du logement intermédiaire. Si, monsieur le ministre, vous me garantissez que mon interprétation est erronée, je veux bien l'entendre, mais j'en doute sérieusement. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'éclairer.

Par ailleurs, je trouve un peu dure la position de la commission. Madame la rapporteur, vous dites que, si la commune est carencée, elle doit privilégier le logement social. Mais l'exemple que je vous ai donné d'une opération mixte, comprenant 30 % de logement social, 30 % de logement intermédiaire, afin que l'opération puisse sortir de terre, et le reste en accession à la propriété, me semble satisfaire tous les objectifs.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 666 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 212 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 438 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Laurent Lafon, pour explication de vote sur l'amendement n° 902 rectifié *bis*.

M. Laurent Lafon. Monsieur le ministre, les communes qui sont passées devant la commission nationale SRU n'ont toujours pas reçu de réponse. Cela étant, je retire l'amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 902 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 547 rectifié, présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - À l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « dans toute opération », sont insérés les mots : « de transformation de locaux en bureaux, ».

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. L'objectif global de réalisation de nouveaux logements sociaux fixé par le dispositif SRU a été atteint, et même dépassé, entre 2014 et 2016. Pourtant – et c'est paradoxal, nous en avons parlé tout à l'heure –, le nombre de communes qui persistent à ne pas contribuer à cet effort national de solidarité a augmenté.

Des sanctions sont prévues à l'encontre des communes qui ne respectent pas leur obligation ; visiblement, il faut encore les renforcer. Pour rattraper leur retard, les communes carencées doivent imposer une part de 30 % de logements sociaux dans toute opération de construction d'immeubles collectifs. Mon propos rejoint en partie ce que disait M. Dallier : peut-être faut-il imposer aux communes carencées un quota non pas de 30 %, mais, pourquoi pas, de 50 %, afin que le retard puisse être rattrapé.

Il est proposé de renforcer cette règle et d'étendre cette obligation, pour les communes carencées, aux opérations de transformation de locaux en bureaux, lesquelles bénéficieraient par ailleurs du bonus de constructibilité de 30 % instauré par le projet de loi.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

Les opérations de transformation de bâtiments existants sont très coûteuses. Imposer des obligations très contraignantes de production de logement social fragiliserait l'équilibre financier de ces opérations et, surtout, pourrait avoir un effet désincitatif.

La commission a au contraire souhaité encourager la transformation en logements ; de telles opérations pourront déroger aux servitudes de mixité sociale imposées par le PLU, sur décision du maire.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. J'entends bien vos arguments, madame la rapporteur, mais l'absence d'obligation ne peut qu'aboutir à accroître le décalage entre le privé et le social : à défaut d'une règle imposant 30 % de logements sociaux dans les opérations de transformation de locaux en bureaux, on construira du logement privé en accession à la propriété, et pas du logement social. Les opérations seront ainsi encore plus déséquilibrées qu'elles le sont déjà.

J'entends la volonté de la commission d'inciter à transformer les bureaux en logements, mais sans incitation à réaliser pour partie des logements sociaux, on n'y arrivera pas.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 547 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 1154, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs dont la surface de plancher est inférieure à 2 200 mètres carrés, les logements locatifs sociaux dont la réalisation est prescrite par le premier alinéa du présent article peuvent être réalisés dans le cadre de toute opération de construction conduite par le même maître d'ouvrage située à moins de 500 mètres de l'opération principale et dans la même commune, sans préjudice des obligations de construction de logements sociaux prévues au titre de cette autre opération. Un décret en Conseil d'État précise les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. »

II. - Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs dont la surface de plancher est inférieure à 2 200 mètres carrés, les logements locatifs sociaux dont la réalisation est prescrite par le premier alinéa du présent article peuvent être réalisés dans le cadre de toute opération de construction conduite par le même maître d'ouvrage située à moins de 500 mètres de l'opération principale et dans la même commune, sans préjudice des obligations de construction de logements sociaux prévues au titre de cette autre opération. Un décret en Conseil d'État précise les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. »

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel et de précision juridique.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Il ne s'agit pas d'un simple amendement rédactionnel...

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Vous chipotez, monsieur le ministre !

M. Jacques Mézard, ministre. Il porte sur l'article 9 bis A, qui a été introduit par la commission des affaires économiques et qui assouplit la clause de mixité pour les opérations de construction dans les communes carencées au regard des objectifs de la loi SRU.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il s'agit malgré tout d'une précision juridique.

M. Jacques Mézard, ministre. Vous voyez le côté positif ; je vois le côté négatif ! Avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1154.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 9 bis A, modifié.

(L'article 9 bis A est adopté.)

Article additionnel après l'article 9 bis A (précédemment réservé)

Mme la présidente. L'amendement n° 142, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 9 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 1^{er} de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris est ainsi modifié :

1° La seconde phrase du troisième alinéa est complétée par les mots : « et à la mixité sociale, y compris en cœur urbain » ;

2° Après le même troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un périmètre de 400 mètres autour des gares nouvelles du Grand Paris, toute opération nouvelle de construction d'immeubles collectifs, de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface plancher doit comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux, hors logement financé dans le cadre d'un prêt locatif social. »

La parole est à M. Pascal Savoldelli.

M. Pascal Savoldelli. Avec cet amendement, nous reprenons une proposition de loi déposée par notre groupe et déjà débattue en séance publique. Elle était relative au maintien d'une mixité sociale en cœur de ville et dans les alentours des nouvelles gares du Grand Paris dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

L'arrivée du nouveau métro pourrait faire naître un paradoxe : cette offre nouvelle de mobilité pourrait, par un renchérissement des prix de l'immobilier, contraindre à l'éloignement les catégories populaires, celles qui prennent justement le métro tous les jours ! Ce projet contient donc intrinsèquement les germes de nouvelles ségrégations urbaines et sociales.

Or nous estimons qu'il est du ressort du législateur de définir les règles communes qui permettront d'éviter ces écueils et de soumettre ce développement urbain à l'intérêt général.

Notre proposition est simple. Il s'agit d'affirmer que, dans toute construction nouvelle de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface habitable et située à moins de 400 mètres d'une nouvelle gare, la proportion de logements locatifs sociaux devra être, au minimum, de 30 %.

Il ne s'agit pas de chambouler les normes existantes, puisque cet objectif de 30 % de logements sociaux est déjà inscrit dans le schéma directeur de la région Île-de-France, le SDRIF, approuvé à la fois par l'État et par la région.

Nous proposons simplement de resserrer le champ de cette obligation sur un périmètre aux enjeux spécifiques et dans un contexte particulier de reconstruction de « la ville sur la ville ».

Je rappelle que cette mesure tend à fixer un objectif non de construction, mais d'équilibre et de proportion dans les constructions nouvelles, et uniquement dans ce cadre.

Tout à l'heure, avant la suspension de séance, un certain nombre de collègues ont appris avec effarement qu'il existait des villes comptant plus de 40 % de logements sociaux. Or les constructions nouvelles comprendront 30 % de logements sociaux, et donc 70 % de logements non sociaux. Dans ces villes-là, la proportion de logements sociaux diminuera donc mécaniquement.

Il importe que nos villes restent des villes populaires et que l'arrivée du métro ne conduise pas à l'éloignement du centre des habitants modestes.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Je rappelle que cette proposition de loi a été rejetée par la commission des affaires économiques en octobre 2016, sur l'initiative d'une excellente rapporteur, également présidente de la commission ! (*Sourires.*)

La commission avait jugé cette mesure contre-productive, puisqu'elle revient à concentrer les logements sociaux dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville ou défavorisés. Les abords de la gare d'Aulnay-sous-Bois, par exemple, comptent déjà 83 % de logements sociaux.

Cette mesure revient par ailleurs à imposer à ces communes une contrainte aussi forte que celle visant les communes carencées en logement social.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement émet également un avis défavorable, mais je ne le motiverai pas de la même manière.

En l'état actuel de notre droit, l'obligation de production qui est visée par l'amendement ne s'applique qu'aux communes carencées au regard des objectifs de la loi SRU. Or l'article 21 de la loi sur le Grand Paris impose aux contrats de développement territoriaux d'établir des diagnostics en matière de logement, puis de préciser le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser au sein des périmètres concernés.

L'article 24 de cette même loi dispose que, dans les communes concernées par la loi SRU, les actions ou opérations d'aménagement et les projets d'infrastructures prévus autour des gares du Grand Paris doivent intégrer la réalisation de logements sociaux pour contribuer à l'atteinte du taux légal. Or les quatre-vingt-deux communes concernées par les gares du Grand Paris sont toutes déficitaires en logements sociaux.

Par conséquent, la législation en vigueur répond globalement à l'objectif des auteurs de l'amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 142. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Nous revenons au cours normal de la discussion des articles.

TITRE III (*SUITE*)

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Chapitre III (*suite*)

AMÉLIORER LES RELATIONS LOCATAIRES BAILLEURS ET FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Article 48 (*suite*)

- ① I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 3 est ainsi modifié :
- ③ a) Le 7° est abrogé ;
- ④ b) À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « , aux loyers de référence » sont supprimés ;
- ⑤ 2° Le troisième alinéa de l'article 16 est ainsi modifié :
- ⑥ a) À la première phrase, après le mot : « agréés », sont insérés les mots : « , pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, » ;
- ⑦ b) La deuxième phrase est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance, chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret. » ;
- ⑧ 3° L'article 17 est ainsi rédigé :
- ⑨ « Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.
- ⑩ « II. – La fixation du loyer des logements mis en location est libre. » ;
- ⑪ 4° L'article 17-2 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le I est abrogé ;
- ⑬ b) Le premier alinéa du II est ainsi rédigé :
- ⑭ « Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. » ;

- ⑮ c) À la fin du deuxième alinéa du même II, les mots : « dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article » sont supprimés ;
- ⑯ d) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.
- ⑱ « Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. » ;
- ⑲ e) Aux troisième et quatrième alinéas du même II, les mots : « du présent II » sont remplacés par les mots : « du présent article » ;
- ⑳ 5° (*Supprimé*)
- ㉑ 6° L'article 25-9 est ainsi modifié :
- ㉒ a) Les I et II sont abrogés ;
- ㉓ b) (*nouveau*) La mention : « III. – » est supprimée.
- ㉔ II (*nouveau*). – Le 4° de l'article L. 631-15 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

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

L'amendement n° 1052 rectifié, présenté par MM. Corbisez et Guérini, Mme Laborde et M. Léonhardt, n'est pas soutenu.

L'amendement n° 219, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéas 2 à 4

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Pascal Savoldelli.

M. Pascal Savoldelli. Actuellement, l'article 3 de la loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dispose que le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, demander au propriétaire le loyer de référence de l'appartement. Le présent article prévoit la suppression de cette possibilité.

Nous pensons que la connaissance du loyer de référence est importante pour que le locataire puisse estimer si le montant de son loyer est raisonnable. Après l'abandon de l'encadrement des loyers, on supprime ici un droit du locataire : celui d'estimer lui-même si son loyer est trop élevé ou non.

Quand on fait des lois sur la confiance, que l'on nous parle assez régulièrement de transparence, il serait de bon ton de favoriser la transparence pour les locataires et de leur faire confiance !

La suppression du loyer de référence du contrat de location n'apporte aucune amélioration au besoin d'information des locataires. Il n'est donc pas utile de supprimer cette mention du bail.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable, par cohérence. Dès lors que les dispositions relatives à l'encadrement des loyers sont abrogées, il n'y a aucune raison de maintenir la mention du loyer de référence qui est lié à ce dispositif.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement considère que cet amendement est satisfait et il en demande le retrait. Il vise, en effet, à rétablir dans le contrat de location la mention relative aux loyers de référence qui sont établis pour la mise en œuvre de l'encadrement du niveau des loyers. La loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit la mention des loyers de référence dans les contrats de location signés pour les logements situés dans les zones où s'applique l'encadrement du niveau des loyers. Le dispositif d'encadrement du niveau des loyers étant transformé en dispositif expérimental au travers de l'article 49 du projet de loi ÉLAN, il convient d'en tirer les conséquences dans la loi de juillet 1989. Cette mention, très logiquement, ne sera insérée dans le contrat de bail que dans la mesure où le logement se trouvera dans une zone où l'encadrement des loyers sera effectivement expérimenté, en application de l'article 49 du projet de loi. C'est la raison pour laquelle la disposition ne figure plus dans la loi de 1989, mais est prévue à l'alinéa 28 de l'article 49.

Mme la présidente. La parole est à M. Pascal Savoldelli, pour explication de vote.

M. Pascal Savoldelli. Je vais vous donner une marque de confiance, monsieur le ministre, en retirant mon amendement au regard de vos explications, qui ne sont pas les mêmes que celles de la commission ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 219 est retiré.

L'amendement n° 220, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 7, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Les associations représentatives des locataires sont reconnues comme personnalités qualifiées.

La parole est à M. Guillaume Gontard.

M. Guillaume Gontard. L'article 48 tend à déterminer la composition des organes dirigeants des observatoires locaux des loyers. Cet amendement vise à préciser que les associations représentatives des locataires peuvent figurer dans la liste des personnalités qualifiées. Disposant d'un savoir-faire et d'une expertise acquise sur le terrain et dans les conseils d'administration des organismes d'HLM, les associations représentatives peuvent à ce titre être désignées comme personnalités qualifiées.

Les associations représentatives des locataires sont en effet des acteurs incontournables du logement. Premiers interlocuteurs entre locataires et bailleurs, organisées au plus près des locataires, elles assurent quasiment une mission de service public et sont subventionnées pour leur utilité sociale et leur mission d'intérêt général.

Le regard des associations représentatives des locataires, dont le champ d'intervention couvre l'action collective, l'alimentation, l'assurance, l'eau, l'énergie ou encore les services bancaires, embrasse la globalité des conditions de vie de plus de 2 millions de ménages adhérents.

À l'initiative d'avancées significatives et de projets qui mettent au cœur le vivre ensemble, comme l'emblématique fête des voisins ou de nombreuses mobilisations citoyennes, ces associations ont toute leur place au sein des observatoires locaux des loyers. Si elles ne l'ont pas, personne ne l'a!

Ainsi, au vu de l'action et de l'implantation des associations représentatives des locataires dans le paysage français, il convient de les désigner comme personnalités qualifiées afin qu'elles puissent participer aux organes dirigeants des observatoires locaux des loyers.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement est satisfait, car l'article 48 précise déjà que l'observatoire doit assurer la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Cet amendement est satisfait ; j'en demande donc le retrait. L'article 48 prévoit d'ores et déjà que les organes dirigeants de ces observatoires comportent une représentation « équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ». Tous ces observatoires devront donc intégrer dans leurs organes dirigeants des représentants des associations de locataires s'ils veulent être agréés. À la suite de l'adoption du projet de loi ÉLAN, l'agrément deviendra une condition du financement de l'État.

Mme la présidente. Monsieur Gontard, l'amendement n° 220 est-il maintenu ?

M. Guillaume Gontard. Non, je le retire, madame la présidente, en remerciant M. le ministre de ses explications.

Mme la présidente. L'amendement n° 220 est retiré.

Je mets aux voix l'article 48.

(L'article 48 est adopté.)

Article 49

- ① I. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.
- ② Sur proposition du demandeur, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :
 - ③ 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
 - ④ 2° Un niveau de loyer médian élevé ;
 - ⑤ 3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
 - ⑥ 4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

- ⑦ Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

- ⑧ Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

- ⑨ II. – (*Non modifié*) Pour l'application du I, les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

- ⑩ Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

- ⑪ Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement, par majoration et par minoration du loyer de référence.

- ⑫ Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées dans la région d'Île-de-France par le représentant de l'État dans la région.

- ⑬ Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

- ⑭ Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

- ⑮ III. – (*Non modifié*) A. – Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat.

- ⑯ B. – Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

- ⑰ Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

- ⑱ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

- ⑲ Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

- ⑳ Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

- 21 En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.
- 22 En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.
- 23 En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.
- 24 Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.
- 25 IV. – (*Non modifié*) L'arrêté mentionné au I du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres I^{er} bis et I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.
- 26 Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.
- 27 Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.
- 28 V. – (*Non modifié*) Le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.
- 29 VI. – Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.
- 30 Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.
- 31 Dans les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.
- 32 Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
- 33 Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.
- 34 Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.
- 35 Lorsque le bailleur fait application du présent VI, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- 36 La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent VI et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.
- 37 En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.
- 38 À défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la même loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.
- 39 Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

40 Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

41 La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée s'applique à chaque valeur ainsi définie.

42 VII. – (*Non modifié*) Lorsque le représentant de l'État dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du A du III, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

43 Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'État dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.

44 Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

45 VIII. – (*Non modifié*) Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.

Mme la présidente. La parole est à Mme Michelle Gréaume, sur l'article.

Mme Michelle Gréaume. Si nous défendons l'encadrement des loyers dans son principe, c'est son application selon l'article 49 que nous condamnons. L'encadrement des loyers prévu par le projet de loi ÉLAN est en effet doublement fictif.

D'une part, étant optionnel et temporaire, il enterre les caractères d'automatisme et de durabilité du dispositif ALUR de 2014. Le caractère « expérimental » de l'encadrement des loyers du projet de loi ÉLAN semble particulièrement superflu, dans la mesure où le dispositif ALUR, qui a été en vigueur pendant près de quatre ans à Paris et à Lille, a déjà montré des effets positifs en termes de stabilisation des prix. L'augmentation des loyers est passée de 10 % avant 2015 à seulement 1 % après la mise en place de l'encadrement. À Paris, dès le lendemain de la décision du tribunal administratif de supprimer le dispositif, certaines annonces des sites de location affichaient des loyers supérieurs de 30 % à ceux qui étaient affichés la veille!

D'autre part, l'ambiguïté juridique autour des critères et conditions – « un écart important entre le niveau de loyer moyen du parc privé et du parc social » ou encore « un niveau de loyer médian élevé » – sont tels que la mise en œuvre du dispositif devient, de fait, une prérogative gouvernementale. Ce dispositif s'inscrit ainsi dans un mouvement plus large de recentralisation des compétences, le Gouvernement accaparant le pouvoir décisionnel et appréciatif concernant les critères, laissant à la collectivité un simple pouvoir de négociation.

À cela s'ajoute la complexité juridique de cette politique, que l'on retrouvait aussi dans la loi ALUR de 2014. La décision du Conseil d'État du 15 mars 2017 d'annuler

l'encadrement des loyers, restreint par le gouvernement Valls à Paris et à Lille, a mis en cause non seulement la faiblesse du périmètre d'application, mais aussi la complexité du dispositif ALUR, par lequel la loi s'applique après prise d'un décret d'application puis d'un arrêté par chaque préfet.

Si « simplification » semble être le mot d'ordre du Gouvernement, désireux de casser les acquis collectifs de notre République, il semble lui préférer la complexification juridique lorsqu'il s'agit de réguler le marché. Pourtant, une régulation des loyers obligatoire dans toutes les communes dites « tendues » et mise en place par la loi permettrait le contournement des problèmes que pose l'insécurité juridique et garantirait efficacité et pérennité dans l'encadrement des loyers, cela dans le respect du principe d'égalité territoriale.

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 222 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 1054 rectifié est présenté par MM. Corbisez, Guérini et Léonhardt.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Pierre Laurent, pour présenter l'amendement n° 222.

M. Pierre Laurent. Nous ne souhaitons pas que l'encadrement des loyers devienne une simple expérimentation fondée sur le volontariat des collectivités, car cela risque encore de creuser les inégalités entre nos concitoyens selon leur lieu de résidence.

Encore une fois, le dispositif d'encadrement n'a nullement été censuré sur le fond. L'expérimentation que vous nous proposez revient, au final, à ne pas choisir et à se défaire sur les EPCI ou sur les autorités compétentes en matière de logement.

Pourtant, la crise du logement en zones tendues n'est plus à démontrer. Les gens sont étouffés par des loyers exorbitants, justifiés par la seule spéculation, par le seul appât du gain. On nous parle de pénurie de logements, d'écœurement des spéculateurs, de refus de prendre des risques, de crise de l'immobilier : on croit rêver ! À Paris, par exemple, 40 % des logements loués le sont à un prix supérieur au maximum autorisé par la réglementation. La pression sur les ménages est toujours plus forte et personne n'est épargné.

Il est hallucinant de voir comment les intérêts d'une minorité de possédants, très souvent des fonds de pension, de surcroît, priment encore une fois l'intérêt général, l'intérêt de nos concitoyens ! Il est du devoir de l'État d'intervenir et de juguler la rente de l'immobilier, qui se développe. L'État doit s'impliquer et jouer son rôle de régulateur. C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

Mme la présidente. L'amendement n° 1054 rectifié n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 222 ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale, qui tend à instituer un dispositif expérimental reposant sur le volontariat des collectivités, nous semble représenter un bon compromis.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Conformément aux explications que j'ai déjà fournies ce matin sur la question de l'encadrement des loyers, j'émettrai un avis défavorable.

Le dispositif d'encadrement des loyers tel qu'il est prévu dans la loi ALUR n'est pas sécurisé. On me répondra que c'est une question de forme, pas de fond. Il n'en reste pas moins qu'il a été annulé par deux degrés de la juridiction administrative, à savoir par deux tribunaux administratifs et par les cours d'appel administratives. Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, j'ai pris la décision de saisir le Conseil d'État pour être cohérent et logique avec la position que m'avaient demandé d'adopter la maire de Lille et celle de Paris.

Quoi qu'il en soit, ce dispositif n'est pas sécurisé. S'il a évolué depuis le vote de la loi ALUR, ce n'est pas le fait de ce gouvernement : il faut le dire ! Initialement, plus de vingt communes étaient visées par le texte. Nous avons décidé de délier la création de l'observatoire de l'encadrement des loyers et de lancer une expérimentation de celui-ci sur cinq ans, ouverte aux EPCI dans les zones tendues, ainsi qu'à Paris, à Marseille et à Lyon. Nous souhaitons donc laisser une grande latitude à ces intercommunalités pour mener une telle expérimentation si elles le souhaitent. J'entends affirmer que l'État doit imposer la régulation des loyers à ces collectivités : tantôt on s'oppose à ce que l'État impose quoi que ce soit aux collectivités, tantôt on veut que l'État contraigne ! Il peut certes nous arriver à tous d'avoir des positions réversibles, mais, très franchement, si nous avions voulu mettre fin au dispositif, nous l'aurions fait !

La position du Gouvernement est claire : il ne s'agit pas de mettre fin aux dispositifs d'encadrement des loyers ; il s'agit de permettre, pour une durée de cinq ans, aux collectivités qui le veulent de mettre en place ou de remettre en place, dans les cas de Lille et de Paris, un tel dispositif. Notre objectif est également de donner davantage de latitude aux collectivités en déliant l'encadrement des loyers de la création de l'observatoire. Il s'agit de leur faire confiance. Nous verrons si un encadrement des loyers apporte véritablement un plus. Je ne doute pas que, une fois que la loi ÉLAN aura été promulguée, les villes de Lille et de Paris relanceront les expériences qui ont été interrompues.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Laurent, pour explication de vote.

M. Pierre Laurent. Monsieur le ministre, vos arguments ne me convainquent pas.

Il ne s'agit pas pour nous d'imposer aux collectivités l'encadrement des loyers ; il s'agit de brider ceux qui essaient de profiter de l'envolée spéculative. Nous ne visons donc pas les collectivités.

Par ailleurs, vous nous objectez que le dispositif n'est pas sécurisé, mais, puisque nous sommes en train de légiférer, sécurisons-le en tenant compte des remarques qui ont été faites ! C'est le moment !

Enfin, vous savez très bien que le recours à un dispositif fondé sur le volontariat risque d'être extrêmement limité. Mme la rapporteur juge d'ailleurs formidable le dispositif qui nous est proposé aujourd'hui alors qu'elle fait partie de ceux qui étaient opposés à l'encadrement des loyers...

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je n'ai pas dit qu'il était formidable !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 222.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 589, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 1

Supprimer les mots :

À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi,

II. – Alinéa 8

1° Remplacer les mots :

Au plus tard six mois avant son terme,

par les mots :

Dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi,

2° Remplacer le mot :

expérimentation

par le mot :

disposition

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Le projet de loi rend le dispositif d'encadrement des loyers optionnel et expérimental. Il est précisé que l'encadrement des loyers peut s'appliquer sur une partie seulement du territoire de l'intercommunalité, en réponse aux décisions d'annulation des tribunaux administratifs de Lille et de Paris.

Entré en vigueur le 1^{er} août 2015 à Paris et le 1^{er} février 2017 à Lille, l'encadrement des loyers a fait ses preuves. Sur l'ensemble de l'agglomération parisienne, on constate une quasi-stagnation des loyers entre 2016 et 2017, qui contraste fortement avec des hausses annuelles voisines de 6 % de 2006 à 2013.

Par ailleurs, le dispositif est, depuis l'origine, mesuré. Il vise surtout à bloquer les loyers abusifs, au-delà de 20 % d'un loyer de référence fixé selon les prix du marché. Pour rappel, le prix de référence est de 26 euros le mètre carré, hors charges, pour un T2 dans le VI^e arrondissement de Paris, de 19 euros pour un T3 dans le XX^e arrondissement et de 22 euros pour un T4 dans le XV^e arrondissement.

Loin de contraindre les propriétaires, l'encadrement des loyers fixe une « ligne rouge » à ne pas dépasser. D'ailleurs, une étude vient de montrer que les loyers sont de nouveau à la hausse depuis l'annulation du dispositif par la justice en novembre dernier. Aussi n'est-il pas utile, selon nous, de procéder à nouveau par voie d'expérimentation. L'amendement vise donc à pérenniser ce dispositif pour assurer une meilleure visibilité de la mesure aux villes qui souhaitent le mettre en place.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement émet également un avis défavorable.

La décision que nous avons prise découle du fait que nous ne croyons pas que l'on puisse tirer des enseignements définitifs des dix-huit mois de fonctionnement des dispositifs d'encadrement des loyers mis en place par la Ville de Paris et par la ville de Lille. Le gouvernement qui sera en place à ce moment-là et le Parlement tireront les conséquences de cette expérimentation de cinq ans. Notre proposition élargit de fait les possibilités, car nous n'avons pas été restrictifs du tout quant au nombre des intercommunalités pouvant recourir à l'expérimentation. Si elles constatent que le dispositif fonctionne, pourquoi voulez-vous que les collectivités qui l'auront expérimenté y mettent fin? Je ne comprends pas votre inquiétude. Je pense que notre proposition correspond à ce que vous souhaitiez initialement. Comme je l'ai expliqué tout à l'heure, si les dispositions de la loi ALUR n'ont pas été mises en place comme cela avait été initialement prévu, c'est le choix de l'ancien Premier ministre Manuel Valls.

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. Je ne me sens pas comptable des erreurs de l'ancien Premier ministre!

M. Philippe Dallier. Ah bon? Vous le souteniez pourtant, à l'époque!

M. Xavier Iacovelli. Nous estimons que ce dispositif va dans le bon sens. Nous sommes plutôt satisfaits que le Gouvernement essaie de trouver une solution pour encadrer les loyers. Néanmoins, ce ne sera qu'une expérimentation; nous présenterons d'autres amendements visant à pérenniser le dispositif.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 589.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 948 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Guérini et Roux, est ainsi libellé :

Alinéa 1

Remplacer les mots :

peuvent demander

par le mot :

demandent

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement vise également à supprimer le caractère optionnel du dispositif d'encadrement des loyers.

L'article 49 tend à tirer les enseignements des difficultés rencontrées dans l'application du dispositif d'encadrement du niveau des loyers depuis 2014. À ce titre, le dispositif est tout d'abord rendu optionnel et expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi.

Les expérimentations menées dans plusieurs grandes villes de France ont produit des résultats probants, permettant la sécurisation des bailleurs et des locataires dans le parc privé.

Le Conseil constitutionnel, en 2014, et les tribunaux administratifs de Paris et de Lille, en 2017, ont validé le principe de l'encadrement des loyers : seule son insuffisante mise en œuvre est mise en cause. Or l'encadrement des loyers limite les abus, améliore le pouvoir d'achat des ménages, à un prix quasiment nul pour l'État.

La preuve en est que, dès la fin de l'encadrement des loyers à Lille et à Paris, les prix des locations ont augmenté. Nous considérons donc que, dans les périmètres où la situation du logement est particulièrement tendue, l'encadrement des loyers est indispensable au maintien des possibilités de mobilité résidentielle et d'accès au logement décent pour tous, particulièrement pour les ménages aux revenus les plus modestes.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable. Je salue la fidélité de M. Labbé à la loi Duflot initiale! *(Sourires.)* Cette constance est remarquable!

M. Philippe Dallier. S'agit-il d'un compliment?

M. Jacques Mézard, ministre. Je fais là un simple constat.

Vous affirmez, monsieur Labbé, que l'on a pu déjà voir les conséquences des annulations prononcées par les tribunaux administratifs : c'est inexact, puisque les chiffres dont nous disposons concernent l'année 2017 et que les annulations remontent à décembre 2017. Si nous avons pris la décision d'introduire dans le dispositif de la loi ÉLAN la possibilité de recourir à l'encadrement des loyers, c'est en laissant aux collectivités, qui connaissent le terrain, la responsabilité de le faire. Pérenniser dès à présent le dispositif n'apporterait rien.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 948 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 863, présenté par M. Bargeton, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Après le mot :

demandeur

insérer les mots :

transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi

Cet amendement n'est pas soutenu.

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission des affaires économiques le reprend, madame la présidente.

Cet amendement vise à préciser que les collectivités intéressées auront deux ans pour demander à appliquer le dispositif d'encadrement des loyers. En commission, nous nous sommes déjà prononcés sur l'amendement de M. Bargeton. Nous avons donné un avis favorable, sous réserve qu'il soit rectifié pour réduire le délai à un an. Le dispositif expérimental dure cinq ans. Si on attend deux ans que les collectivités se décident, il ne restera plus que trois ans pour mettre en place l'expérimentation. Voilà pourquoi la commission préfère réduire le délai à un an.

Mme la présidente. Je suis donc saisie d'un amendement n° 1156, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, et ainsi libellé :

Alinéa 2

Après le mot :

demandeur

insérer les mots :

transmise dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Je remercie Mme la rapporteur d'avoir repris cet amendement au nom de la commission, car il est frappé au coin du bon sens. J'émet donc un avis favorable. J'aurais préféré que le délai soit maintenu à deux ans. Ceux qui veulent aller vite ne sont pas obligés d'attendre deux ans.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1156.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 590, présenté par Mmes Lienemann et Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéas 5 et 6

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Vous avez expliqué, monsieur le ministre, qu'il fallait permettre à ceux qui ont fait l'expérimentation de la poursuivre dans un cadre juridiquement consolidé. Mais je ne comprends pas pourquoi vous avez ajouté, aux alinéas 5 et 6, des critères qui ne figuraient pas dans le dispositif initial.

Vous avez ainsi prévu que le taux de logements commencés rapporté au logement existant sur les cinq dernières années devait être faible et qu'il fallait des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le PLH, ainsi que de faibles perspectives d'évolution de celui-ci.

D'un point de vue juridique, qu'appelle-t-on un taux de logements commencés faible par rapport, par exemple, au nombre de logements à Paris ? C'est assez difficile à définir.

Par ailleurs, je ne vois pas l'intérêt d'ajouter ces deux critères, sauf à penser que le taux de construction est si important qu'il serait de nature à réguler les prix. Or ce cas n'a jamais été observé. En effet, dans la plupart de nos communes, le stock est considérable par rapport au flux. C'est d'ailleurs un débat : peut-on, en construisant massivement, rattraper une régulation des prix ? J'en doute.

Indépendamment de ce doute, je ne vois pas l'intérêt d'ajouter ces deux critères, qui me paraissent inutiles. Je propose donc que nous supprimions ces deux alinéas.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission considère, au contraire, que ces critères sont importants et doivent être maintenus.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je vais vous dire les choses telles qu'elles sont : lors de la préparation du texte, le Conseil d'État nous a expliqué que ces critères étaient tout à fait utiles, et même indispensables.

Il nous arrive de suivre les avis du Conseil d'État... *(Sourires.)* Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 590.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 591, présenté par Mmes Lienemann et Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Au regard des conclusions de l'évaluation relative à leur territoire, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent décider de pérenniser le dispositif d'encadrement des loyers, régi par le présent article.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. L'idée est la suivante : si une collectivité a déjà engagé l'expérimentation, elle peut décider, à un moment donné, de sa pérennisation. Il y a en effet une incertitude lorsque l'on arrive au terme du dispositif d'encadrement des loyers.

Nous proposons donc d'autoriser les collectivités qui ont déjà commencé l'expérimentation à la pérenniser sur leur territoire.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Pour pérenniser le dispositif d'encadrement des loyers, il est nécessaire d'en passer par la loi. On ne peut pas le faire simplement à l'issue de l'expérimentation.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 591.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 969 rectifié, présenté par Mme Létard, M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les logements appartenant ou gérés par des organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation sont exclus de cette expérimentation.

La parole est à M. Claude Kern.

M. Claude Kern. Le présent amendement vise à exclure les logements HLM du champ de l'expérimentation de l'encadrement des loyers applicables dans le parc privé.

Les bailleurs sociaux voient déjà leurs loyers fortement encadrés, au niveau tant des plafonds que des loyers pratiqués. Le loyer maximum des nouvelles conventions est fixé chaque année, par circulaire, en janvier.

L'autorité administrative fixe pour les loyers un montant minimum et un montant maximum, établis en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge des organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.

Dans les deux cas, les loyers fixés ne pourront être révisés chaque année à la hausse, au 1^{er} janvier, que dans la limite de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre. Ajouter un nouveau cadre à celui-ci ne nous paraît pas judicieux. Cet amendement tend à préciser que tel ne sera pas le cas.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cette précision est utile et permet de maintenir le droit en vigueur.

La commission émet donc un avis favorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Mme la rapporteur vient de dire que cet amendement avait pour objet de maintenir le droit en vigueur. Très logiquement, j'en demande donc le retrait, puisqu'il est satisfait !

Mme la présidente. Monsieur Kern, l'amendement n° 969 rectifié est-il maintenu ?

M. Claude Kern. Oui, je le maintiens, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 969 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 223, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 11

Rédiger ainsi cet alinéa :

Le montant du loyer de référence majoré ne peut être supérieur aux plafonds de loyers applicables aux logements financés par le dispositif du prêt locatif social.

II. – Alinéa 25

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette majoration est déterminée pour ne pas dépasser les plafonds de loyer applicables aux logements financés par le dispositif du prêt locatif social.

La parole est à M. Pascal Savoldelli.

M. Pascal Savoldelli. Lors du débat sur la loi ALUR, il est vrai que les parlementaires communistes s'étaient prononcés pour l'encadrement des loyers. Nous souhaitons que, dès la mise en œuvre de cette loi, cet encadrement se traduise par une réelle baisse des loyers des locataires, notamment en zone tendue.

Il faut rappeler quel était l'objectif. Nous ne voulions pas encadrer pour encadrer. Nous considérons – cette expérience a été vérifiée par d'autres – qu'il fallait diminuer les loyers.

Vous avez précédemment répondu sur les aspects juridiques, monsieur le ministre. Je vous le dis en toute sympathie, je n'ai pas senti que le Gouvernement avait cherché à sécuriser l'encadrement des loyers à la suite de l'expérience menée par la maire de Paris et par la maire de Lille. Sinon, vous n'auriez pas hésité à nous faire part des obstacles juridiques empêchant l'accomplissement de ce dispositif.

Notre amendement vise à fixer un montant de loyer de référence majoré sur la base d'un indice clair, précis et fiable, celui du montant du loyer plafond du prêt locatif social fixé par l'État.

Nous préconisons donc que le loyer de référence soit défini par rapport au plafond de loyer pour les logements financés par le dispositif du prêt locatif social, le PLS, qui, tout en étant du logement social, se situent dans une fourchette particulièrement élevée.

La référence du PLS permet de fixer avec précision le loyer de référence, puisqu'il s'agit d'un indice fixé chaque année par le représentant de l'État. De plus, une telle intégration se justifie pleinement, nombre de personnes relevant du logement social se logeant aujourd'hui dans le privé, faute d'une offre adaptée.

Autre avantage à nos yeux, un tel mécanisme de fixation du loyer médian de référence, en le déconnectant de l'existant, permet de faire baisser instantanément les prix du loyer.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'encadrement des loyers s'applique au parc privé. Il ne me paraît pas souhaitable de procéder à un tel alignement, qui ferait des logements du parc privé soumis à l'encadrement des loyers des logements sociaux de fait.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. L'amendement vise à prévoir que le loyer de référence majoré est fixé administrativement au niveau du loyer maximum du prêt locatif social applicable aux logements sociaux. Or, aujourd'hui, la fixation du loyer de référence majoré, qui est le résultat des observations de l'observatoire local des loyers du territoire concerné, est le reflet du marché locatif.

Le projet de loi qui est soumis à l'examen de la Haute Assemblée n'a pas changé cette modalité de fixation du loyer de référence. Il ne me semble pas opportun d'en modifier les modalités de fixation. Une évaluation du dispositif expérimental permettra d'en tirer toutes les conséquences et de proposer, le cas échéant, des modifications.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 223.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 49, modifié.

(L'article 49 est adopté.)

Article 50 **(Non modifié)**

- ① I. – Le II de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa, la référence : « du I » est supprimée ;

- ③ 2° Le troisième alinéa est supprimé.
- ④ II. – Le II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ⑤ 1° Le premier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Par dérogation au même article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privés doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Pour l'application de l'article 6 de la présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement. » ;
- ⑥ 2° Le dernier alinéa est supprimé.

Mme la présidente. L'amendement n° 224, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Guillaume Gontard.

M. Guillaume Gontard. L'article 50 supprime l'adaptation des règles de décence dans les hôtels meublés, sous couvert de la difficulté d'édicter un corpus minimal de règles, mais surtout pour éviter le coût financier de l'adaptation des locaux. Pour rappel, quelque 25 000 personnes en grande urgence sociale sont actuellement logées dans ce type de logement.

Encore une fois, ce projet de loi est l'inverse de ce qu'il affiche ; il ne lutte pas contre ce qu'il prétend combattre. Vous renoncez purement et simplement aux ambitions qui devraient tous nous animer : l'édiction de véritables règles de décence pour l'hébergement des plus démunis, alors même que celui-ci constitue bien souvent le premier facteur de dignité. Vous proposez tout de même que l'on se passe d'un article du code de la santé publique !

Par ailleurs, en cas de colocation à baux multiples, le projet de loi prévoit que les conditions de décence soient appréciées en prenant en compte l'ensemble des équipements, éléments et pièces du logement. C'est faire peu de cas de la réalité.

Il n'est pas question pour nous de viser la colocation étudiante – et quand bien même ! –, mais le fléau des marchands de sommeil. Par exemple, la division de pavillons en chambres de 9 mètres carrés pourra « aboutir à la coexistence d'autant de ménages, au partage d'équipements insuffisants pour leur nombre – toilettes, salle de bains – et à une dégradation rapide du bien et des conditions de vie de ses occupants », soulignait la Fondation Abbé Pierre.

Comble de tout, vous consacrez un seul article à ces enjeux majeurs pour certains territoires ! Devons-nous rappeler, encore une fois, le chiffre inacceptable du développement du logement insalubre ? Celui-ci représente 40 % des logements dans certaines villes autour de Paris, où la responsabilité de l'État est engagée pour une large part.

Les élus locaux pointent la difficulté logistique de la lutte contre les marchands de sommeil. La justice possède peu de moyens face à la rapidité de tels délinquants. J'ai peur qu'ils en aient encore moins à l'avenir.

Nous appelons vivement nos collègues à voter la suppression de cet article, qui consacre l'indignité et laisse le champ libre aux marchands de sommeil.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Pour l'adaptation des caractéristiques de la décence aux colocations, le décret n'a jamais pu être publié, car, d'après l'étude d'impact, il existe des incompatibilités entre les différentes règles appliquées. L'article 50 du projet de loi règle cette question.

La seconde modification vise à supprimer l'adaptation des règles de décence aux locaux des hôtels meublés, le Gouvernement préférant maintenir cette offre d'hébergement. Les règles de confort minimal sont cependant maintenues.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je vais essayer de convaincre les auteurs de l'amendement de le retirer. À l'Assemblée nationale, nous y étions parvenus : le même amendement, soutenu par votre collègue député M. Stéphane Peu, avait finalement été retiré, au motif qu'il était fondé sur une erreur d'appréciation du texte de l'article.

L'amendement a pour objet de supprimer l'article relatif à l'application des règles de décence aux colocations et aux hôtels meublés loués en tant que résidence principale.

Je tiens à préciser, pour que ce soit bien clair, que la volonté du Gouvernement est non pas de créer de nouvelles règles de décence pour des locaux loués à usage de résidence principale dans les hôtels meublés ou dans les colocations, mais bien d'appliquer les mêmes règles pour tous.

S'agissant plus particulièrement des hôtels meublés, ceux-ci ne sont pas destinés à constituer des logements pérennes. Ils assurent l'hébergement de personnes sans domicile, avant que ces dernières puissent être relogées, même si l'expérience a montré qu'elles peuvent y résider plusieurs années.

Néanmoins, lorsque ces locaux deviennent des logements, les personnes qui y résident bénéficient des règles de la décence, et il faut qu'ils en bénéficient. Le juge peut imposer le respect de ces règles de décence s'il est amené à requalifier le contrat d'occupation en contrat de location. Il n'est donc pas utile de prévoir des règles spécifiques de décence pour l'occupation.

Si vous supprimez cet article, l'amendement aura un effet strictement contraire à ce que vous souhaitez, puisque ne sera plus permise l'application des règles générales de décence inscrites dans la loi de 1989 aux hôtels meublés. Comme vous, nous voulons un parc hôtelier digne. Cette volonté est concrétisée par l'article 50.

Au vu de ces explications, je sollicite donc le retrait de cet amendement.

Mme la présidente. Monsieur Gontard, l'amendement n° 224 est-il maintenu ?

M. Guillaume Gontard. Je remercie M. le ministre de ses explications, et je retire l'amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 224 est retiré.

L'amendement n° 626 rectifié, présenté par MM. Sueur, Iacovelli et Daunis, Mme Guillemot, M. Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Bérít-Débat et J. Bigot, Mme Bonnefoy, M. Devinaz, Mmes M. Filleul, Grelet-Certenais, Harribey, Lienemann et Jasmin, MM. P. Joly, Jomier et Kerrouche, Mme Lubin, M. Lurel, Mmes Monier et S. Robert,

M. Roger, Mme Taillé-Polian, M. Temal, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéas 1 à 3

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Compte tenu des explications données par M. le ministre, je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 626 rectifié est retiré.

L'amendement n° 627 rectifié, présenté par MM. Sueur, Iacovelli et Daunis, Mme Guillemot, M. Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Bérít-Débat et J. Bigot, Mme Bonnefoy, M. Devinez, Mmes M. Filleul, Grelet-Certenais, Harribey, Lienemann et Jasmin, MM. P. Joly, Jomier et Kerrouche, Mme Lubin, M. Lurel, Mmes Monier et S. Robert, M. Roger, Mme Taillé-Polian, M. Temal, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéas 4 à 6

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Pour les mêmes raisons que précédemment, je retire également cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 627 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 50.

(L'article 50 est adopté.)

Article 50 bis (nouveau)

À la première phrase du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après le mot : « santé, » sont insérés les mots : « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, ». – *(Adopté.)*

Article 50 ter (nouveau)

Aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « du maire de la commune » sont remplacés par les mots : « de la commune ». – *(Adopté.)*

Articles additionnels après l'article 50 ter

Mme la présidente. L'amendement n° 592 rectifié *ter*, présenté par Mmes Lienemann et Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 50 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'article L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permet aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de constatation des conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent, aux parties communes des immeubles d'habitation.

« Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État. »

II. – À l'article L. 126-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « municipale », sont insérés les mots : « et aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement ».

III. – Le i de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« i) L'autorisation permanente accordée à la police nationale, à la gendarmerie nationale ou, le cas échéant, à la police municipale ou aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement, de pénétrer dans les parties communes ; ».

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Cet amendement tend à rendre efficace la mise en œuvre d'un certain nombre de dispositifs, en particulier celui qui vise à contrôler l'occupation de certains appartements. Nous visons là les opérations de logement de tourisme assurées par des plateformes collaboratives.

La loi permet évidemment aux services municipaux ou départementaux du logement d'accéder à ces locaux, mais elle ne prévoit pas l'obligation d'accéder aux parties communes. Il se produit donc parfois des blocages.

Nous proposons donc que les agents du service municipal du logement aient accès non seulement aux logements qu'ils souhaitent visiter dans le cadre de leur mission et des articles du code qui la définissent, ce qu'ils peuvent faire même sans l'autorisation du propriétaire ou de l'occupant, mais aussi aux parties communes. Je propose donc que leur autorisation d'accès soit élargie à ces locaux.

Par ailleurs, un certain nombre de structures souhaitent faciliter l'intervention des services de sécurité, lesquels doivent pouvoir bénéficier d'une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes. L'amendement vise donc à prévoir une telle autorisation.

Afin de rendre conformes les règles de la copropriété, il faut indiquer dans la loi que le syndic désigné de l'immeuble doit permettre aux agents du service municipal du logement qui en feraient la demande d'accéder aux immeubles ; que les agents assermentés de ce service bénéficient d'une autorisation permanente de pénétrer dans ces locaux ; que celle-ci est votée à la majorité absolue des copropriétaires et que sont mentionnés dans les délibérations les agents assermentés concernés.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il est intéressant de prévoir que les services municipaux du logement aient accès aux parties communes des immeubles en copropriété. Il s'agit d'une extension du droit applicable aux services de la police municipale.

La commission émet donc un avis favorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 592 rectifié *ter*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 50 *ter*.

Je constate que l'amendement a été adopté à l'unanimité des présents.

L'amendement n° 225 rectifié, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 50 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« (...) La décision d'insérer une clause d'habitation exclusivement bourgeoise dans le règlement de copropriété. Cette décision est votée à l'unanimité de l'assemblée générale lorsque la clause d'habitation exclusivement bourgeoise est incompatible avec l'exercice d'activités professionnelles autorisées par le règlement de copropriété et existantes au jour où l'assemblée statue. L'exercice d'une activité commerciale ne fait pas obstacle au vote d'une clause d'habitation exclusivement bourgeoise. »

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. Renforcement de la spéculation immobilière, renchérissement des prix, aggravation de la pénurie de logements accessibles entraînant une baisse du nombre d'habitants dans les cœurs de ville, nuisances de voisinage, détérioration du tissu commercial et de la vie de quartier : comme l'a récemment détaillé la mairie de Paris par voie de communiqué, les plateformes de location meublée de courte durée – on pense notamment à Airbnb, mais ce n'est pas la seule – ne sont pas uniquement une source de jouissance pour les locataires qui en bénéficient et pour les loueurs qui en profitent...

Et pour cause ! Le développement de ces locations de courte durée peut notamment entraîner des troubles de voisinage englobant nuisances sonores, dégradation des parties communes, etc.

Une tentative de résorption du phénomène avait été enclenchée avec la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui prévoyait initialement l'obligation pour un copropriétaire de saisir l'assemblée générale pour toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation, aux fins de location pour des courtes durées à une clientèle de passage.

Cependant, le Conseil constitutionnel a estimé, dans sa décision n° 2014-691, que cette disposition portait une atteinte disproportionnée aux droits des copropriétaires ; il l'a, de ce fait, censurée.

Nous proposons, au travers de cet amendement, un autre moyen de contraindre les bailleurs, en permettant aux copropriétaires de modifier le règlement de copropriété et en assouplissant les règles de majorité, afin d'interdire l'exercice de toute activité professionnelle ou commerciale dans les lots d'habitation. Il est évident qu'en conservant la règle de l'unanimité, nous ne pourrions résoudre ces problèmes.

Le plus souvent, il s'agit d'une majorité de propriétaires qui vivent dans leurs logements et d'un ou deux locataires qui créent des nuisances dans l'immeuble. Les gens ne peuvent plus dormir, et les parties communes sont souvent souillées par des locataires qui se sentent peu concernés par les règles de vivre ensemble au quotidien.

Cette disposition ne pourra aucunement être qualifiée d'excessive puisqu'elle contraindra les seuls copropriétaires louant leur logement pour plus de cent vingt jours par an à une clientèle de passage, la location pour une durée inférieure n'étant pas affectée par une telle clause.

Tel est l'objet de cet amendement, qui vise à protéger l'ensemble des habitants d'un même immeuble subissant les nuisances de certains occupants de courte durée, irrespectueux de la vie en communauté.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Vous l'avez signalé vous-même, ma chère collègue, l'assouplissement de la règle de l'unanimité, destinée à lutter contre le développement des meublés de tourisme, risquerait d'être censuré par le Conseil constitutionnel. Au demeurant, il semble que, en pratique, le recours à ces clauses soit de plus en plus répandu.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Nous avons la volonté d'assouplir les règles de prise de certaines décisions dans les copropriétés. Il est en effet nécessaire que la loi de 1965 et le décret de 1967, qui ont déjà été modifiés, évoluent encore davantage. Nous avons lancé un travail collaboratif avec la Chancellerie pour avancer sur ce dossier.

Toutefois, en l'état, les dispositions de cet amendement posent un problème de constitutionnalité, en ce qu'elles portent atteinte au droit de propriété.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 225 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 51

- ① I. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° Avant le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « I. – Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. » ;
- ④ 2° Le I, dont le second alinéa est supprimé, devient le II ;

- 5 3° Le II devient le III et est ainsi modifié :
- 6 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 7 – au début, sont ajoutés les mots : « Par dérogation au II, » ;
- 8 – la référence : « L. 631-9 » est remplacée par le mot : « suivants » ;
- 9 – à la fin, les mots : « pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « d'un meublé de tourisme » ;
- 10 b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- 11 « La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. » ;
- 12 4° Sont ajoutés des IV et V ainsi rédigés :
- 13 « IV. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.
- 14 « La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.
- 15 « V. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant des II et III est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.
- 16 « Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.
- 17 « Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. »
- 18 II. – L'article L. 324-2-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- 19 1° Le I est ainsi modifié :
- 20 aa) Après le mot : « rémunération », sont insérés les mots : « ou à titre gratuit » ;
- 21 a) La première occurrence du mot : « logement » est remplacé par les mots : « meublé de tourisme » ;
- 22 b) Les deux occurrences des mots : « du présent code » sont supprimées ;
- 23 b bis) La deuxième occurrence du mot : « location » est remplacée par les mots : « publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location » ;
- 24 c) Les mots : « du bien » sont supprimés ;
- 25 d) Les mots : « du logement, » sont supprimés ;
- 26 e) La référence : « du II » est remplacée par la référence : « du III » ;
- 27 f) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration. » ;
- 28 2° Les II et III sont ainsi rédigés :
- 29 « II. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à la personne mentionnée au I du présent article, lorsque celle-ci en a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. La personne mentionnée au même I transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.
- 30 « Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée audit I n'offre plus à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'elle a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I. Le dispositif de retrait des offres peut être mutualisé par plusieurs personnes mentionnées au même I. Le cas échéant, ce dispositif mutualisé est certifié chaque année avant le 31 décembre par un tiers indépendant.
- 31 « Un décret en Conseil d'État précise la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées au premier alinéa du présent II en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation prévue au présent chapitre et de la capacité de la personne mentionnée au I à répondre aux demandes des communes.
- 32 « III. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du I est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement.
- 33 « Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du premier alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement.
- 34 « Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du second alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.
- 35 « Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est

versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. » ;

③⑥ 3° Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

③⑦ « IV. – Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement mentionnés aux articles L. 621-4 et L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation sont habilités à rechercher et à constater tout manquement aux articles L. 324-1-1 et L. 324-2 du présent code ainsi qu'au présent article sur le territoire relevant du service municipal ou départemental du logement. À cette fin, ils sont habilités à se faire présenter toute déclaration par les personnes mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et au I du présent article. »

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Laurent, sur l'article.

M. Pierre Laurent. Nous abordons, avec cet article, le sujet du développement des plateformes de location de biens immobiliers pour de courtes durées, c'est-à-dire Airbnb et ses équivalents. En effet, le développement de ces plateformes pose une série de difficultés aux collectivités concernées et à leurs habitants.

Premièrement, en dehors des cas de sous-location de chambres ou de location de courte durée du logement principal, cette pratique a pour conséquence directe de soustraire au marché locatif un nombre croissant de logements. Elle participe aussi à la hausse des prix du marché immobilier en accroissant le déficit de l'offre par rapport à la demande.

On assiste ainsi à un phénomène de désertification des centres-villes, des habitants étant chassés vers la périphérie pour accueillir les touristes aisés ou la bourgeoisie mondiale de passage.

Par ailleurs, beaucoup d'acteurs du tourisme considèrent que ces plateformes font une concurrence déloyale au secteur hôtelier traditionnel, lequel est astreint à une réglementation plus exigeante.

Aujourd'hui, très concrètement, du fait de ces pratiques, quelque 26 % des logements sont soustraits du marché locatif dans les quatre premiers arrondissements de Paris. Les autorités locales considèrent que 20 000 logements ont été perdus pour la location traditionnelle en cinq ans. Il y a donc urgence à répondre à ces enjeux.

Pour cette raison, nous avons déposé, au mois de mars dernier, une proposition de loi visant à encadrer ces pratiques, en limitant le nombre de nuitées durant lesquelles cette location est autorisée. Il s'agit, selon ce texte, de passer de 120 nuitées à 90, de sanctionner les comportements délictueux des propriétaires, mais également, et surtout, ceux des plateformes, qui prospèrent sur un modèle fondé sur l'évasion fiscale.

Nous sommes satisfaits de voir que le Gouvernement a fait le choix de s'emparer de ce sujet. Car, loin de l'image d'une économie collaborative, le développement de ce type de pratiques correspond en réalité à une énième dérégulation du marché.

Ces plateformes sont en effet de plus en plus utilisées par des professionnels multipropriétaires comme solution de rechange à la location traditionnelle. Il est ainsi bien plus rentable et moins contraignant de faire de la location de

courte durée de tourisme, plutôt que de la location traditionnelle, avec les exigences de respect du bail et des droits des locataires que celle-ci induit.

Une telle démarche, à la différence de la location de chambres par des particuliers pour de courtes durées, accroît le déficit de l'offre de logements locatifs en zone tendue. Ce n'est pas acceptable puisque, dans ce cas, le développement de l'offre de logements touristiques s'oppose très directement au droit au logement des habitants des métropoles.

Nous ferons donc, au travers de nos amendements, des propositions constructives pour renforcer les dispositions du présent article et porter plus loin l'encadrement préconisé.

Mme la présidente. La parole est à Mme Viviane Artigalas, sur l'article.

Mme Viviane Artigalas. L'article 51 vient compléter la loi ALUR, qui a instauré le changement d'usage pour les hébergements touristiques et la loi pour une République numérique, qui a ajouté à cette mesure une déclaration préalable soumise à enregistrement dans les zones tendues, afin d'éviter l'impact inflationniste sur les loyers et la raréfaction de l'offre de logements.

Avec ma collègue Patricia Morhet-Richaud, j'ai rédigé un rapport intitulé *Airbnb, Booking... : pour une régulation équilibrée et efficace*. Nous y considérons que le développement de l'offre de meublés de tourisme, qu'il s'agisse de logements dédiés ou de résidences principales, est bienvenu. En effet, il renforce l'activité touristique de notre pays en répondant à une forte demande des touristes. Il permet également à des particuliers, particulièrement à ceux qui ont de petites retraites, d'obtenir un complément de revenu.

Toutefois, des spéculateurs multipropriétaires se sont engouffrés dans cette activité de location touristique plus lucrative, et ont ainsi soustrait des logements à la location annuelle en zones tendues.

Nous sommes donc globalement favorables à cet article, qui clarifie le cadre de la location meublée touristique et responsabilise les bailleurs, les agences de location et les plateformes quant à leurs obligations respectives.

Mme la présidente. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je souhaite rebondir sur un point très particulier des propos de M. Laurent.

Vous avez mille fois raison, monsieur le sénateur, c'est un véritable sujet. Dans certains arrondissements de grandes villes, cela devient même un problème très compliqué.

Vous avez cité des chiffres qu'il est très difficile d'établir de manière précise. Même s'il n'y a pas 20 000 logements concernés, de manière certaine, ce sont des milliers d'appartements qui ont quitté ces dernières années le marché de la location et ne sont loués que *via* des plateformes touristiques.

Nous avons passé beaucoup de temps à chercher quel était le véritable problème. Classiquement, on dit qu'il s'agit du nombre de nuitées, les fameux 120 jours. Je rappelle que le critère de 240 jours d'occupation par un propriétaire permet de définir le caractère de résidence principale. Intuitivement, dès que l'on évoque les plateformes collaboratives, on se dit qu'il suffit de diminuer la durée de 120 jours à 90 jours ou 60 jours, et que cela réglerait le problème.

Pourtant, après avoir beaucoup travaillé sur ce sujet et mené bien des consultations, je suis convaincu que le nombre de nuitées n'est pas le véritable problème. Par ailleurs, je considère que la possibilité pour un particulier de louer sa résidence principale pour mettre du beurre dans les épinards, si j'ose dire, et de proposer à d'autres personnes de venir chez lui est une bonne chose. Les plateformes ont donc une véritable utilité en termes de pouvoir d'achat et de mobilité.

Je pense véritablement que le problème, ce ne sont pas les 120 jours, mais le fait – vous l'avez dit, madame la sénatrice – que des personnes achètent des résidences secondaires en vue de louer uniquement *via* des plateformes collaboratives. Nous en avons déjà parlé ici vendredi dernier.

Un élément permet d'étayer ce que je dis : les appartements qui, dans certaines villes, disparaissent des enregistrements et ne sont plus des résidences principales. On a vu, au cours des dernières années, qu'il y avait un nombre important – en tout cas, hors normes par rapport à la tendance habituelle – de résidences qui n'étaient plus principales. La principale explication du phénomène, c'est celle-là !

Avec cet article, nous souhaitons empêcher qu'un certain nombre de propriétaires achètent des appartements de 30, 40 ou 50 mètres carrés, les enlèvent du marché de la location et les louent uniquement sous forme de meublés touristiques.

Dans cette perspective, nous avons marché sur deux jambes.

D'une part, nous avons prévu des sanctions plus fortes, s'agissant notamment des numéros d'enregistrement et des annonces qui restent sur les plateformes, alors même qu'elles ne sont pas conformes à la législation. Nous avons significativement augmenté les sanctions parce que les règles doivent être respectées.

D'autre part – cet élément ne figure pas dans la loi parce qu'il relève, si j'ose dire, du domaine contractuel –, les plateformes ont pris, il y a maintenant un mois et demi, quatre engagements devant le Gouvernement.

Premier engagement, les plateformes vont mettre en place des systèmes automatiques permettant de « caper » les réservations. Autrement dit, une personne ne pourra plus mettre en location sur le site dès qu'elle aura dépassé la durée de 120 jours. Cela n'existait que dans deux arrondissements de Paris, et nulle part ailleurs. Demain, les plateformes mettront en place ce système dans toutes les villes concernées par les enregistrements d'usage.

Deuxième engagement, à partir du début de l'année 2019, les plateformes proposeront deux voies d'enregistrement complètement différentes : soit comme résidence principale, soit comme résidence secondaire. Dans le deuxième cas, on vous rappellera de manière évidente la réglementation et les sanctions qui pourraient vous être appliquées en cas de non-respect de celle-ci, sanctions que nous renforçons, y compris pour les particuliers, dans le projet de loi.

Troisième engagement, les plateformes vont « nettoyer » leurs bases de données.

Pour vous donner un exemple très concret – je ne sais pas si cela vous est déjà arrivé, mais c'est mon cas –, vous êtes invité à dîner chez quelqu'un qui a pris une location touristique et vous vous rendez compte qu'il n'y a dans cet appartement que des tours Eiffel ou des guides de Paris ! Ce n'est

manifestement pas une résidence principale, ou alors la personne a un goût en matière de décoration qui me dépasse un peu ! (*Sourires.*)

M. Philippe Dallier. C'est kitsch !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. C'est possible, après tout... Jacques Mézard me souffle qu'il préfère les boules avec de la neige qui tombe ! (*Nouveaux sourires.*) À chacun ses goûts !

M. Alain Richard. C'est générationnel !

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Attention, cela figurera au compte rendu !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Quatrième engagement, qui est essentiel, les plateformes s'engagent à donner davantage d'informations aux municipalités. C'est un souhait que les collectivités ont souvent réitéré.

Selon nous – je le dis ici, ainsi je n'y reviendrai pas lors de l'examen des amendements –, le débat porte non pas sur la durée de 120 jours, ce qui me conduira à donner un avis défavorable sur les propositions visant à passer à 90 jours ou 60 jours, mais sur les personnes qui utilisent leurs résidences secondaires uniquement pour les plateformes touristiques.

Si nous parvenons à régler ce problème, nous aurons fait une avancée significative en matière de fluidité du marché locatif.

Mme la présidente. L'amendement n° 427 rectifié, présenté par M. P. Dominati, Mme Garriaud-Maylam, M. Longuet, Mme Deromedi, MM. Milon, Bonhomme et Bascher, Mme Boulay-Espéronnier, MM. H. Leroy et Laménie et Mme Imbert, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Marc Laménie.

M. Marc Laménie. Cet amendement, présenté sur l'initiative de Philippe Dominati et cosigné par plusieurs d'entre nous, vise à supprimer l'article 51.

Cet article vise à instaurer de lourdes amendes, jusqu'à 10 000 euros pour les particuliers et 50 000 euros par annonce pour les plateformes, pour les annonces de location de meublés de tourisme qui n'auraient pas de numéro d'enregistrement ou dépasseraient, pour les résidences principales, les 120 jours – vous avez évoqué cette durée, monsieur le secrétaire d'État – de location au cours d'une même année civile.

En proposant la suppression de cet article, nous voulons éviter que notre pays ne surréglemente par rapport à nos voisins européens.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Mon cher collègue, vous proposez de supprimer l'article 51. Or la commission a considéré que cet article instaurait un cadre juridique clair, qui donne les moyens aux communes de réguler de façon efficace et crédible l'offre de meublés touristiques, là où il existe une tension sur le marché du logement.

L'article ménage un équilibre qui est satisfaisant, comme l'a souligné M. le secrétaire d'État. Les personnes ont la liberté pleine et entière de louer leurs biens en meublé de tourisme, mais, dans le même temps, cette pratique est encadrée, ce qui est très important, surtout là où elle peut entraîner des tensions supplémentaires sur le marché local du logement.

La commission demande donc le retrait de cet amendement, faute de quoi elle émettrait un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis, pour les raisons que j'ai déjà explicitées.

Mme la présidente. Monsieur Laménie, l'amendement n° 427 rectifié est-il maintenu ?

M. Marc Laménie. Les amendements qui tendent à supprimer un article recueillent presque toujours un avis défavorable de la part, à la fois, du rapporteur et du Gouvernement...

Au vu des avis qui ont été donnés, je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 427 rectifié est retiré.

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

L'amendement n° 758 rectifié, présenté par MM. Chaize et Bizet, Mme Deromedi, MM. Gremillet et Bascher, Mme Garriaud-Maylam et MM. Revet, Savary et Pierre, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

2° Le I devient le II et est ainsi rédigé :

« II.- Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

« Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, sauf dans l'hypothèse où le propriétaire du local à usage d'habitation, constituant sa résidence principale, utilise une plateforme numérique prêtant gratuitement son concours à la mise en location de meublés de tourisme. » ;

La parole est à M. Patrick Chaize.

M. Patrick Chaize. L'objet de cet amendement est de rétablir l'exemption d'obligation de déclaration préalable pour les propriétaires de résidences principales, à l'exception des loueurs utilisant une plateforme numérique non transactionnelle prêtant gratuitement son concours à la mise en location de locaux meublés.

Une telle disposition permettrait d'épargner aux hébergeurs consciencieux une contrainte administrative qui avait disparu. À ce stade, il apparaît en effet nécessaire d'éviter d'empiler de nouvelles dispositions sur les mesures existantes. La France est en train de devenir le pays le plus compliqué pour la location meublée, alors qu'elle souhaite demeurer le premier pays touristique et manque d'hébergements dans ce secteur.

Par ailleurs, une telle disposition contribuerait à encourager les loueurs à se détourner de l'économie grise, qui se développe dans le secteur de la location meublée, à la faveur du développement de la réglementation dans ce secteur.

En outre, l'obligation de déclaration préalable comme moyen de contrôle est inutile pour les villes. En effet, au 1^{er} janvier 2019, les plateformes de location de vacances en ligne qui réalisent les transactions entre les hébergeurs et les touristes auront l'obligation de collecter automatiquement la taxe de séjour auprès de leurs utilisateurs sur tout le territoire pour la reverser aux communes et communautés de communes.

À cette date, la seule taxe de séjour qui leur échappera sera celle qui est liée aux transactions réalisées hors ligne sur les plateformes de mise en relation qui n'assurent pas de service de télépaiement. Il est donc nécessaire de cibler la surveillance sur ce type de plateformes.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 787 est présenté par le Gouvernement.

L'amendement n° 855 est présenté par MM. Bargeton et Théophile, Mme Rauscent et les membres du groupe La République En Marche.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 4

Supprimer les mots :

, dont le second alinéa est supprimé,

La parole est à M. le secrétaire d'État, pour présenter l'amendement n° 787.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement vise à revenir sur une disposition adoptée en commission.

Aujourd'hui, sauf dans les zones très tendues, lorsqu'une personne veut utiliser son bien uniquement à des fins de location sur une plateforme collaborative, elle doit déclarer le changement d'usage pour en faire une résidence meublée touristique, uniquement s'il s'agit de sa résidence secondaire.

En commission, mesdames, messieurs les sénateurs, vous avez étendu cette obligation de déclaration aux résidences principales dans toutes les communes. Or, comme je l'indiquais, pour le Gouvernement, le combat doit porter non pas sur les résidences principales, mais sur les résidences secondaires.

Que chacun de nos concitoyens puisse louer sa résidence principale les jours où il est absent, pour, à la fois, gagner un peu d'argent et permettre à d'autres de visiter quelque endroit de notre beau pays, c'est finalement très bien. En revanche, cela devient un problème quand il s'agit des résidences secondaires, qui sortent alors du marché de la location.

Notre amendement vise à revenir sur la décision de la commission, qui, selon nous, n'aura pas d'incidence sur le problème qu'évoquait M. Laurent et que je confirme pleinement et qui, en même temps, alourdira les démarches de celles et ceux qui utilisent leur résidence principale pour gagner un peu d'argent et permettre à certains de se déplacer.

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Marchand, pour présenter l'amendement n° 855.

M. Frédéric Marchand. Je n'ai pas grand-chose à ajouter après les excellentes explications de M. le secrétaire d'État.

M. Denormandie l'a dit, on ne ferait qu'instaurer un obstacle supplémentaire à la location de courte durée au détriment de centaines de milliers de Français. Je suis

persuadé que, dans cet hémicycle, nous connaissons tous des personnes qui plébiscitent cette pratique en raison du gain de pouvoir d'achat qu'elle peut représenter.

Par ailleurs, une telle mesure dénature l'accord équilibré, trouvé en juin dernier entre les plateformes et le Gouvernement, qui comporte des engagements concrets et précis du secteur destinés à répondre aux préoccupations légitimes des villes et des utilisateurs de ces plateformes.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ces trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune tendent tous à revenir sur un ajout de la commission.

Je le rappelle, cet ajout fait suite au rapport du groupe de travail mené par nos collègues Viviane Artigalas et Patricia Morhet-Richaud. Nous avons considéré que le rétablissement d'une déclaration préalable n'était pas une charge disproportionnée pour les loueurs. En effet, cette déclaration peut être utile, d'une part, pour mieux percevoir la taxe de séjour, notamment dans le cas de location *via* des plateformes non transactionnelles, et, d'autre part, pour permettre aux communes de mener une politique de qualité sur ce type d'hébergement.

L'amendement n° 758 rectifié est néanmoins intéressant, car il tend à maintenir la déclaration simple en mairie lorsque la location est effectuée au travers d'une plateforme non transactionnelle. Pour autant, comme il revient sur la position et l'ajout de la commission, l'avis de cette dernière est défavorable.

L'avis est encore plus défavorable sur les amendements identiques n° 787 et 855, qui tendent à supprimer sans nuance la disposition de la commission.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 758 rectifié ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur le sénateur, au travers de cet amendement, vous alourdissez les démarches en cas de location de la résidence principale.

J'y insiste, on a cru pendant des années que le combat devait porter sur la location des résidences principales, alors que si vous l'empêchiez demain, vous ne régleriez en rien le problème. Au contraire, c'est une bonne chose de pouvoir louer votre résidence principale quand vous n'y êtes pas, puisque, par définition, elle ne sert normalement à rien d'autre.

Si jamais, en revanche, vous achetez une résidence secondaire pour ne faire que de la location, cela pose un vrai problème.

J'espère que j'aurai su vous convaincre du bien-fondé de l'amendement du Gouvernement. En tout cas, j'émet un avis défavorable sur l'amendement n° 758 rectifié.

Mme la présidente. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour explication de vote.

Mme Viviane Artigalas. Dans le cadre du rapport que nous avons réalisé, nous avons proposé, et la commission a voulu bien voulu nous suivre, que toute location de meublé touristique en résidence principale ou résidence secondaire fasse l'objet d'une simple déclaration en mairie.

Ces amendements en discussion commune tendent à revenir sur cette mesure. Ce n'est pourtant pas grand-chose que de demander aux propriétaires de remplir un formulaire avant de mettre leur bien en location. Ce dispositif est, au

contraire, utile pour les maires, qui pourront mieux connaître leur parc de meublés de tourisme, quand bien même celui-ci est mouvant, et ainsi mener une politique de qualité dans ce domaine.

Il ne s'agit nullement de lutter contre les meublés de tourisme, car je considère que leur développement est un atout pour l'attractivité touristique de notre pays – je l'ai déjà dit – et apporte une nouvelle offre aux touristes, toujours plus nombreux, qui viennent le visiter.

Mme la présidente. La parole est à Mme Patricia Morhet-Richaud, pour explication de vote.

Mme Patricia Morhet-Richaud. Pour compléter l'intervention de Viviane Artigalas, j'indique que nous avons travaillé sur la question de la déclaration simplifiée en mairie par le propriétaire avec Michel Raison, président du groupe de travail sur le tourisme, et bien sûr en commission. J'y insiste, ce n'est pas vraiment grand-chose.

Ce dispositif favorisera, par ailleurs, une meilleure perception de la taxe de séjour, car, si les plateformes transactionnelles sont obligées de la percevoir dès 2019, ce n'est pas le cas des plateformes non transactionnelles.

On entend dire que la législation en la matière est mouvante et trop lourde, mais quel a été l'objectif du législateur ces dernières années ? Faire en sorte que les revenus perçus soient fiscalisés, comme tous les autres ; faire en sorte que la taxe de séjour puisse être recouvrée ; faire en sorte d'éviter que des biens ne soient soustraits du marché locatif traditionnel ; et, ici, faire en sorte que le propriétaire ait conscience que louer son bien n'est pas un acte anodin et permettre aux maires d'être mieux outillés pour mener une politique touristique.

Sont-ce là des objectifs blâmables ? Des dispositions disproportionnées ? Il ne nous semble pas ! Il s'agit seulement de faire rentrer dans le droit commun des activités qui ont pu se développer à sa marge, et en aucun cas de lutter contre leur développement qui, je le répète, est nécessaire pour répondre aux attentes des touristes.

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

M. Philippe Dallier. Je veux tout d'abord rappeler, pour m'en réjouir, que c'est ici, au Sénat, que, pour la première fois il y a déjà un certain nombre d'années, nous avons mis, notamment à la commission des finances, tous les sujets liés à l'économie numérique sur la table.

Nous avons tout d'abord examiné ce qui touchait à la fiscalité – c'est bien normal à la commission des finances ! –, que ce soit la perception de la TVA sur le e-commerce, mais aussi la fiscalisation des revenus de complément. Nous nous sommes également interrogés sur les effets induits du développement de ces pratiques.

Monsieur le secrétaire d'État, je me réjouis que les choses aient évolué dans le bon sens, car je me souviens de ce que l'on entendait au début. Les plateformes – je ne citerai pas de nom – hurlaient à la mort en disant qu'on allait tuer leur modèle économique ; j'en ai entendu des vertes et des pas mûres, dans ce domaine ! D'autres plaidaient pour la plus grande libéralisation possible, aussi bien pour les plateformes que pour les propriétaires qui allaient louer leur bien.

Il a tout de même fallu un certain temps avant de se dire qu'il convenait d'imposer des règles. Je me réjouis que nous y soyons parvenus et que les plateformes aient aussi fini par

entrer dans le jeu, parfois même en prenant les devants comme sur la taxe de séjour à Paris, considérant que si elles ne faisaient pas d'efforts, tout cela finirait probablement mal...

Cela dit, monsieur le secrétaire d'État, j'ai peut-être un point de désaccord avec vous. Sur la résidence principale, je suis d'accord, tant que celle-ci reste vraiment une résidence principale.

Sur le reste et sur les 120 jours, le problème vient, je le crois, de la massification du tourisme partout à travers le monde. Des touristes, il y en a de plus en plus, notamment dans les très grandes villes. On a des exemples en tête, comme celui de Venise, qui est en train de devenir un musée, où il n'y aura bientôt plus que des hôtels et des appartements en Airbnb, et plus aucun commerce. Ce risque est réel dans les plus grandes villes touristiques du monde. Je ne dis pas que Paris en est là, mais je pense qu'il faut sérieusement se poser la question.

Puisque je vous parlais précédemment de la Seine-Saint-Denis, j'ai été assez stupéfait de découvrir qu'Airbnb y fonctionnait bien aussi ! Nous ne sommes pas loin du Stade de France quand il y aura des grands événements sportifs... Bref, cela fonctionne !

Nous avons donc vraiment intérêt à légiférer et à régler ces questions, parce que, les effets de bord, nous les connaissons tous. Le bien est loué tellement cher à la journée qu'il rapporte plus en étant loué 120 jours par an qu'avec un bail classique de la loi de 1989 ou même qu'avec le bail mobilité que nous venons de créer. Le risque de voir échapper nombre de ces logements est réel.

Je suis pour un encadrement. Peut-être avons-nous trouvé le bon niveau, mais nous y reviendrons sans doute dans les années à venir, parce que le risque est très important.

Mme la présidente. La parole est à M. Patrick Chaize, pour explication de vote.

M. Patrick Chaize. Je n'ai pas été convaincu par les propos de M. le secrétaire d'État, parce que les dispositions de l'amendement que j'ai présenté s'inscrivaient, au contraire, dans une logique de simplifications, notamment pour les résidences principales.

Toutefois, vu l'avis des deux camps (*Sourires.*), je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 758 rectifié est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 787 et 855.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 226, présenté par M. P. Laurent, Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 13 et alinéa 30, première phrase

Remplacer les mots :

cent vingt

par les mots :

quatre-vingt-dix

La parole est à M. Pierre Laurent.

M. Pierre Laurent. J'imagine, par avance, la réponse de M. le secrétaire d'État, mais je veux tenter tout de même de défendre mon amendement.

Nous proposons donc de passer de 120 à 90 le nombre maximal de nuitées autorisées annuellement pour les propriétaires louant leur résidence comme meublé de tourisme *via* les plateformes de réservation, type Airbnb.

Ce seuil de 120 jours applicable aux communes ayant adopté le changement d'usage, soit les communes de plus de 200 000 habitants, découle directement de la définition de la résidence principale explicitée par l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. Or cet article est antérieur à l'arrivée des plateformes collaboratives, phénomène qu'il n'a par conséquent pas anticipé. Son objet n'a jamais été de constituer un cadre de réglementation pour les locations saisonnières.

Il semble nécessaire à nos yeux de revoir le seuil des 120 jours, actuellement trop permissif au vu du contexte global, avec les phénomènes de forte ubérisation du marché immobilier, de concurrence déloyale auprès des hôteliers traditionnels et de tensions en matière de logement.

Abaisser le seuil à 90 jours permettra de limiter les conséquences néfastes des locations saisonnières sur les locations traditionnelles, mais aussi d'effectuer une harmonisation avec les visas touristiques de l'espace Schengen, qui sont d'une durée similaire.

J'ajoute qu'une limite de 90 jours n'est en aucun cas trop stricte. D'ailleurs, de nombreuses villes internationales ont adopté des mesures bien plus contraignantes, notamment à Amsterdam et San Francisco, où le nombre maximal de nuitées est de 60 jours par an.

À ce titre, parce que le problème est non pas français, mais international, le choix que fait la France a une implication sur la régulation internationale de ce phénomène. Nous ne pouvons pas ignorer que, avec 120 jours, nous sommes dans la fourchette haute des réglementations existant en Europe et en Amérique du Nord, notamment.

Nous proposons donc 90 jours. D'ailleurs, quelque 90 % des loueurs sont aujourd'hui en dessous des 120 jours par an. Le nombre de nuitées que nous proposons est adapté et vise principalement les multipropriétaires qui cherchent à se spécialiser de manière industrielle dans la location saisonnière.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Comme l'a rappelé M. le secrétaire d'État, il faut relativiser la question du seuil. Le seuil de 120 jours est aujourd'hui particulièrement respecté et respectable. Il vaut mieux observer l'ensemble des obligations qui sont applicables aux loueurs.

Mon cher collègue, vous avez fait référence à Londres, où la durée maximale est de 90 jours. Mais cette durée s'applique aussi bien aux résidences principales qu'aux résidences secondaires, sans qu'aucune autorisation soit nécessaire en deçà de ce seuil. À Paris, il n'est pas possible de louer sa résidence secondaire, ne serait-ce qu'une journée, sans autorisation de changement d'usage, donc sans compensation.

Le régime en vigueur est donc déjà particulièrement strict. Il nous a semblé disproportionné de devoir le renforcer, et probablement non conforme au droit européen. Nous avons préféré opter pour un système qui maintient un équilibre satisfaisant entre, d'une part, la location touristique et,

d'autre part, la préservation du logement, surtout, comme le soulignait M. le secrétaire d'État, avec le renforcement des sanctions.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je veux insister sur les propos de Mme la rapporteur : la législation actuelle est telle que, sur le papier, il est impossible de louer une résidence secondaire à Paris.

Si vous le faites, ne serait-ce que pour une seule journée, dans la plupart des endroits, vous devez construire, réhabiliter ou transformer, par exemple des bureaux ou un local de commerce en logements, le même nombre de mètres carrés dans la capitale. C'est ce que prévoit la réglementation.

Il est donc normalement tout à fait impossible de louer une résidence secondaire à Paris. Dans les faits, comme vous l'avez rappelé, même si l'on n'a pas les chiffres exacts qui sont bien sûr impossibles à connaître, ce sont très certainement des milliers de logements qui enfreignent la règle.

Notre objectif, c'est d'attraper, si j'ose dire, ces logements-là, parce que ce sont eux qui posent un véritable problème et conduisent à une atrophie du stock de logements à la location. Ce sont eux que nous allons chercher. C'est la raison pour laquelle nous renforçons significativement les sanctions à leur égard. C'est aussi pour cela que nous nous sommes mis d'accord avec les plateformes sur des engagements contractuels que j'évoquais précédemment ; nous leur avons dit que, si elles voulaient que leur système perdure, il fallait parvenir à limiter l'effet de bord, pour reprendre l'expression de M. Dallier.

Encore une fois, cet effet de bord porte non pas sur les résidences principales, mais sur les résidences qui sortent du marché de la location. La résidence principale ne sort jamais du marché de la location.

Dernier point, vous avez évoqué la concordance avec la durée des visas Schengen. Aujourd'hui, on se rend compte que nombre de logements disponibles sur les plateformes sont loués par nos concitoyens eux-mêmes et non par des touristes étrangers. De nombreux touristes étrangers y ont recours, mais beaucoup de nos concitoyens en profitent aussi.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour explication de vote.

Mme Viviane Artigalas. Cela a déjà été dit, mais il est important de rappeler que l'objectif de cette loi est bien de remettre des logements en location annuelle. Or baisser la durée à 90 jours ne conduira pas à cet effet.

Par ailleurs, un point n'a pas été abordé jusque-là : nous devons parvenir à un certain équilibre et à une stabilité de la législation. Ce seuil de 120 jours semble accepté maintenant par une grande majorité des acteurs de la location touristique, par les plateformes, mais aussi par les loueurs. Il faut en rester là, parce qu'il ne faut pas changer tout le temps la législation.

Le seuil de 120 jours est satisfaisant. Nous ne voterons pas cet amendement et soutiendrons le maintien de ce seuil.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Laurent, pour explication de vote.

M. Pierre Laurent. Je veux formuler deux remarques.

Madame la rapporteur, vous avez fait allusion au droit européen. Ce dernier, nous devons aussi le créer nous-mêmes. En l'occurrence, c'est un sujet qui est devant nous, devant l'Europe. Il n'y a pas un droit européen qui nous tombe dessus !

La France doit être à la pointe des pays qui portent ce débat au plan européen avec les grandes villes qui sont concernées, les autres grandes villes françaises. Nous avons un devoir d'anticipation et de création du droit européen, nous ne sommes pas là pour faire comme s'il tombait du ciel.

Par ailleurs, on peut effectivement entendre l'argument qui consiste à dire que cette mesure ne remettra pas de logements sur le marché locatif. Mais, à mon sens, il faut un arsenal qui, d'emblée, soit très dissuasif. C'est la raison pour laquelle tous les amendements que je défendrai vont dans le sens du renforcement des sanctions.

Le signal doit être fort ! Nous discutons de manière parfois un peu naïve, comme si nous avions face à nous des personnes avec lesquelles nous allions pouvoir discuter facilement. Mais ces plateformes sont des multinationales, qui ont une force de développement importante.

D'ailleurs, le phénomène a été extrêmement rapide, et il peut encore s'étendre. Si nous n'envoyons pas un signal législatif fort, nous serons demain, à la faveur des événements internationaux qui vont se tenir en France par exemple, facilement débordés par la croissance de ce phénomène. Il nous faut donc un arsenal législatif dissuasif, et tout de suite ! Sinon nous allons rediscuter régulièrement du renforcement des mesures, parce que nous nous apercevons que le dispositif développé par ces plateformes va beaucoup plus vite que notre capacité à y répondre.

Je plaide pour une réponse qui, d'emblée, soit très forte et très dissuasive.

Mme la présidente. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je ne veux pas qu'il y ait de malentendu. Dans le projet de loi que nous avons proposé, nous avons fixé, dès le début, des sanctions sans commune mesure. Avant, il n'y avait pas de sanctions pour les plateformes ; maintenant, pour chaque annonce qui n'est pas conforme à la loi, les sanctions vont de 12 500 euros à 50 000 euros. Je peux vous assurer que le signal envoyé aux plateformes est très fort.

Parallèlement à cela, les engagements contractuels pris devant le Gouvernement que j'évoquais précédemment ont été pris non par une ou deux plateformes, mais par la Fédération des plateformes collaboratives. Cela n'a jamais été fait à travers le monde. Nous n'avons pas obtenu ce résultat facilement : il a fallu six ou sept mois de discussions franches et constructives, comme on dit, avec l'ensemble de ces plateformes.

Non seulement nous envoyons un signal, mais en plus la détermination du Gouvernement est totale. Je tenais à le souligner, pour que vous n'en doutiez pas.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 226.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 112 rectifié bis, présenté par Mme Morhet-Richaud, M. Raison, Mme Artigalas, MM. Pellevat et de Nicolaÿ, Mme Bruguière, MM. Bascher, Rapin, Bazin, Lefèvre, Grosdidier et Perrin, Mmes Lassarade et Imbert, M. Poniatowski, Mme Deromedi, MM. Kennel, Pierre, B. Fournier et Paccaud, Mmes Lherbier

et Deroche, MM. Revet, Savin, Louault, Chatillon, Moga, Mandelli et Babary et Mmes Bories et Lamure, est ainsi libellé :

Alinéa 15

Remplacer les mots :

des II et

par le mot :

du

La parole est à Mme Patricia Morhet-Richaud.

Mme Patricia Morhet-Richaud. L'article 51 prévoit de recourir au régime d'amende civile, dont le montant peut aller jusqu'à 5 000 euros, y compris pour le défaut de déclaration simple en mairie.

Or cela créerait une différence de traitement *a priori* difficilement justifiable entre l'absence de déclaration d'une chambre d'hôte et l'absence de déclaration d'un meublé de tourisme, actuellement soumises à la même contravention de 450 euros. C'est pourquoi il est proposé d'en rester au droit en vigueur en ce qui concerne la sanction de l'absence de déclaration simple, à savoir une contravention.

En revanche, là où un régime de changement d'usage et une déclaration soumise à enregistrement sont en vigueur, le régime de l'amende civile a toujours vocation à s'appliquer. Cet amendement ne tend pas à revenir sur ce point.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il ne s'agit pas de créer de distinctions entre deux situations proches – d'une part, les chambres d'hôtes et, d'autre part, les meublés de tourisme – pour lesquelles une différence de traitement n'apparaît pas justifiée.

La commission émet donc un avis favorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Pour éviter tout malentendu sur la cohérence de mes propos, je précise qu'il est ici question des communes n'ayant pas mis en place de système de changement d'usage, c'est-à-dire de celles qui ne considèrent pas que les plateformes collaboratives posent un problème d'atrophie des logements.

Le Gouvernement émet donc, lui aussi un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 112 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 228, présenté par M. P. Laurent, Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 16

Remplacer le montant :

10 000 euros

par les mots :

100 000 euros par local

II. – Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Si le nombre de locaux est supérieur à trois pour un même propriétaire, le montant de l'amende pour chaque logement est doublé.

La parole est à M. Pierre Laurent.

M. Pierre Laurent. Cet amendement vise à alourdir les sanctions très fortement, plus fortement encore que ne le prévoit le projet de loi. Si j'ai bien entendu les propos de M. le secrétaire d'État, j'appelle toutefois à la vigilance : je crains que, même avec les sanctions proposées, le dispositif ne soit pas assez dissuasif.

Toutefois, il ne sert à rien de prolonger cette discussion, et je retire donc cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 228 est retiré.

L'amendement n° 229, présenté par M. P. Laurent, Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 35

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local objet de l'annonce, le président du tribunal ordonne la suppression de l'annonce dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par annonce. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé. » ;

La parole est à M. Pierre Laurent.

M. Pierre Laurent. Par cet amendement, qui est dans le même esprit et qui est également issu de la proposition de loi que nous avons déposée au mois de mars dernier, nous proposons, au-delà de l'amende créée par ce texte, de prévoir une astreinte de 1 000 euros par jour et par annonce pour compléter l'arsenal législatif.

Il s'agit ainsi de faire encore plus pression sur les plateformes ne retirant pas les annonces qui ne disposent pas d'un numéro d'enregistrement ou dont la durée légale maximale de mise en location est dépassée. La mise en œuvre d'une astreinte nous semble ainsi un bon moyen d'atteindre l'objectif visé par cet article : le respect de la loi par les plateformes de type Airbnb.

Ainsi, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local objet de l'annonce, le président du tribunal peut ordonner la suppression de l'annonce dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, le juge pourra prononcer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par annonce. Le produit sera intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Les motifs pour lesquels l'annonce devrait être retirée ne sont pas précisés dans le texte de cet amendement, ce qui conférerait, de fait, un pouvoir disproportionné à l'autorité publique.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Au-delà de l'argument juridique que vient de développer Mme le rapporteur, nous souhaitons faire en sorte que le système soit tel que,

demain, les plateformes mettent en place des dispositifs empêchant la publication d'annonces dites « illégales ». Infliger une amende entre 12 500 euros et 50 000 euros par annonce – non par comportement – est tout de même très dissuasif.

J'émetts donc, moi aussi, un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 229.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 51, modifié.

(L'article 51 est adopté.)

Article 51 bis A (nouveau)

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « personne physique ».

Mme la présidente. L'amendement n° 227 rectifié, présenté par M. P. Laurent, Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - La section 2 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 631-7, les mots : « 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne » sont remplacés par les mots : « 100 000 habitants et à celles de l'unité urbaine de Paris » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 631-9, le nombre : « 50 000 » est remplacé par le nombre : « 20 000 ».

La parole est à M. Pierre Laurent.

M. Pierre Laurent. Je retire l'amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 227 rectifié est retiré.

L'amendement n° 426 rectifié *ter*, présenté par M. P. Dominati, Mme Garriaud-Maylam, M. Longuet, Mme Deromedi, MM. Milon et Bonhomme, Mme Boulay-Espéronnier, M. H. Leroy, Mmes Lherbier et F. Gerbaud, M. Laménie, Mmes Imbert et Morhet-Richaud et M. Gremillet, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « à l'exception des résidences secondaires ayant fait l'objet d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} *ter* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

La parole est à M. Marc Laménie.

M. Marc Laménie. Philippe Dominati est, avec un certain nombre d'entre nous, à l'initiative de cet amendement.

La création du bail mobilité permet de mobiliser un parc de logements qui n'auraient pas été loués sans ce nouvel outil, notamment dans les métropoles et villes étudiantes où le besoin de baux de courte et moyenne durées est important.

En incitant les propriétaires à avoir recours à ce nouvel outil, il s'agit d'élargir l'offre de logements disponibles dans les territoires à la situation locative tendue – je pense à des villes importantes, notamment en région parisienne –, dont les difficultés ont déjà été longuement rappelées.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La préoccupation qui sous-tend cet amendement est tout à fait légitime, mais son adoption remettrait en cause l'équilibre du régime en vigueur, qui repose sur la liberté des communes de mettre en œuvre un régime dont la sévérité dépend de la situation locale.

En outre, l'article 34, qui instaure le bail mobilité, améliore déjà substantiellement la situation des propriétaires de pied-à-terre, en leur permettant de louer leur résidence secondaire en bail mobilité sans avoir besoin d'une autorisation de changement d'usage.

Enfin, sur la forme, la notion de résidence secondaire n'est pas définie dans la loi, contrairement à celle de résidence principale.

La commission demande donc le retrait de cet amendement, faute de quoi elle émettrait un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Nous avons eu ce débat vendredi soir, notamment avec le sénateur Gay : les logements qui font l'objet d'un bail mobilité sont régis par les mêmes règles que les autres logements. Il faut qu'il en soit ainsi, sinon, dans une ville comme Paris, où les logements sont soumis au changement d'usage, il deviendrait possible de louer une résidence secondaire par le biais d'une plateforme touristique collaborative.

Monsieur le sénateur, je vous renvoie à la discussion que nous avons eue. En attendant, j'émetts, moi aussi, un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Monsieur Laménie, l'amendement n° 426 rectifié *ter* est-il maintenu ?

M. Marc Laménie. Compte tenu des explications pédagogiques de Mme la rapporteur et de M. le secrétaire d'État, je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 426 rectifié *ter* est retiré.

L'amendement n° 113 rectifié *bis*, présenté par Mme Morhet-Richaud, M. Raison, Mme Artigalas, MM. Pellevat et de Nicolaj, Mme Bruguière, MM. Bascher, Rapin, Bazin, Lefèvre, Grosdidier et Perrin, Mmes Lassarade et Imbert, M. Poniatowski, Mme Deromedi, MM. Kennel, Pierre, B. Fournier et Paccaud, Mme Deroche, MM. Revet, Louault, Chatillon, Moga, Mandelli et Babary et Mme Bories, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Au premier alinéa de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « définie à » sont remplacés par les mots : « dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de ».

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Cet amendement tend à s'inspirer du rapport d'information que j'ai rédigé avec Patricia Morhet-Richaud.

Cet amendement de clarification vise non pas à modifier le droit en vigueur, mais à le rendre plus lisible, en renvoyant expressément au décret fixant la liste des communes pour lesquelles une autorisation de changement d'usage peut être instaurée par celles qui le souhaitent. À l'origine, ce décret a été adopté en vue d'établir la liste des communes dans lesquelles, en raison d'une tension sur le marché du logement, une taxe sur les logements vacants peut être instaurée.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Favorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement vise à rendre plus clair l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, qui codifie les zones dans lesquelles il y a des changements d'usage.

Or, pour l'instant, aucune remontée de terrain n'indique des problèmes d'interprétation de cet article, qui concerne toutes les communes de plus de 200 000 habitants, les zones urbaines en continuité de plus de 50 000 habitants et toute autre commune dès lors qu'elle en fait la demande au préfet. Il n'y a donc pas de problème législatif.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 113 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 51 *bis A*, modifié.

(L'article 51 bis A est adopté.)

Articles additionnels après l'article 51 *bis A*

Mme la présidente. L'amendement n° 230 rectifié *bis*, présenté par M. P. Laurent, Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 51 *bis A*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le chapitre VII *nonies* du titre II de la première partie du livre I^{er} du code général des impôts est rétabli dans la rédaction suivante :

« Chapitre VII *nonies*

« Taxe sur les services fournis par les plateformes de locations de logements entre particuliers

« Art. 302 bis KI. – I. – Il est institué une taxe due par toute personne physique ou morale qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et aux articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation.

« II. – Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas situé sur le territoire métropolitain, la taxe est notifiée à son représentant légal.

« III. – La taxe est assise sur le montant global des commissionnements opérés par la personne, physique ou morale, qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement situé sur le territoire métropolitain et soumis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et aux articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation transactions opérées par les clients dont le bien est situé sur le sol national.

« IV. – La taxe est calculée en appliquant un taux de 2 % à l'assiette mentionnée au présent III qui excède 50 000 000 euros. La taxe est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à cette même taxe. »

II. – Le présent article est applicable à compter du 1^{er} janvier 2019.

La parole est à M. Pierre Laurent.

M. Pierre Laurent. Par cet amendement, au-delà de la régulation de l'activité dont il est question, et afin de ne pas encourager la soustraction de logements du marché locatif traditionnel, nous voulons poser la question du modèle même de ces plateformes, qui, sous couvert de souplesse, échappent totalement à l'impôt sur le territoire national. En effet, les maisons mères sont le plus souvent dans des pays que l'on peut qualifier de paradis fiscaux.

Nous souhaitons que le Gouvernement place la lutte contre l'évasion fiscale comme une priorité absolue, pour aller chercher le « pognon de dingue », comme dirait l'autre, qui manque pour développer une véritable politique du logement dans notre pays : quelque 80 milliards d'euros par an sont perdus pour le budget de la Nation.

Nous proposons donc l'instauration d'une taxe sur le chiffre d'affaires des plateformes de mise en relation pour la location de biens de courte durée. Elle serait due par toute personne physique ou morale qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et aux articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation.

Le montant de cette taxe serait fixé à 2 %, non pas du chiffre d'affaires, mais des commissionnements opérés par la plateforme sur les transactions dont l'objet est un local situé en France. Cette taxe serait affectée au Fonds national des aides à la pierre, afin d'encourager la construction de logements abordables.

Il s'agit symboliquement de faire contribuer à l'effort de construction les plateformes dont l'activité a trop longtemps induit le changement de destination de logements d'habitation en logements touristiques.

Alors que l'instauration d'une telle taxe à l'échelon européen est en discussion, il serait pertinent que notre pays, sur ce combat, se place en premier de cordée. (*Sourires sur les travées du groupe communiste républicain citoyen et écologiste et du groupe socialiste et républicain.*)

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Monsieur le sénateur, il s'agit là d'un dispositif fiscal. Comme je le fais depuis le début de l'examen de ce texte, je vous invite, si vous le souhaitez, à évoquer ce sujet lors de l'examen du prochain projet de loi de finances.

M. Pierre Laurent. Je n'y manquerai pas !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur Laurent, je n'ai pas besoin de vous rappeler tous les travaux que nous menons à l'échelon européen sur ce sujet, car vous les avez bien en tête. C'est également à la France de dicter des positions fortes en la matière. C'est ce que nous faisons avec Bruno Le Maire et Mounir Mahjoubi.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Pour l'instant, ce n'est pas très concluant ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste et républicain.*)

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il n'y a aucune raison que quiconque ne paye pas des impôts en France sur le chiffre d'affaires qu'il a réalisé. C'est une évidence que nous partageons, j'en suis sûr.

Le Gouvernement émet donc, lui aussi, un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 230 rectifié *bis*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

L'amendement n° 744 rectifié, présenté par M. Bargeton, n'est pas soutenu.

L'amendement n° 45 rectifié *bis*, présenté par MM. Bascher et Mandelli, Mme de Cidrac, MM. Morisset et Pemezec, Mmes Delmont-Koropoulis et Thomas, MM. Brisson, Charon, Paccaud, Bazin, Pellevat et Cuypers, Mme Lassarde, MM. Cambon et Lefèvre, Mmes Lopez et Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Ponia-towski, Mmes Lherbier et Deroche, MM. Gilles et Revet, Mme F. Gerbaud, M. Meurant, Mme Lamure et M. Pierre, est ainsi libellé :

Après l'article 51 *bis* A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-12-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-12-...* – Par dérogation aux articles L. 631-7 et L. 631-12, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année est autorisé à louer des locaux inoccupés, pour un court ou moyen séjour, à des étudiants, des universitaires, des travailleurs

saisonniers, des apprentis, des jeunes adultes en formation ou des jeunes actifs de moins de trente ans, qui n'y élisent pas domicile.

« Lorsque les logements loués au titre du premier alinéa sont libérés, ils sont prioritairement proposés aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-12. En toute hypothèse, entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre, le taux d'occupation par les personnes mentionnées à l'article L. 631-12 ne peut être inférieur à 70 % . »

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. L'objectif assigné au Gouvernement de créer 60 000 logements étudiants supplémentaires ne pourra être atteint que si l'exploitation des résidences étudiantes est économiquement viable.

L'équilibre économique de ces résidences passe nécessairement par des mesures destinées à remédier au taux de vacance des logements, notamment la possibilité de recourir librement à la location saisonnière.

Cet amendement a donc pour objet de formaliser un régime dérogatoire à l'endroit des résidences universitaires, afin que celles-ci puissent pratiquer des locations saisonnières à des publics ciblés dans les locaux laissés vacants par les étudiants, sans avoir à solliciter une autorisation de changement d'usage ni obtenir un numéro d'enregistrement destiné à figurer sur les annonces de locations en ligne.

Mme la présidente. L'amendement n° 727 rectifié *quinquies*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Préville, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville et MM. Tourenne, Jacquin et Kerrouche, est ainsi libellé :

Après l'article 51 *bis* A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-12-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-12-...* – Par dérogation aux articles L. 631-7 et L. 631-12, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année est autorisé à louer des locaux inoccupés, pour un court ou moyen séjour, à des étudiants, des universitaires, des travailleurs saisonniers, des apprentis ou des jeunes adultes en formation, qui n'y élisent pas domicile.

« Lorsque les logements loués au titre du premier alinéa sont libérés, ils sont prioritairement proposés aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-12. En toute hypothèse, entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre, le taux d'occupation par les personnes mentionnées à l'article L. 631-12 ne peut être inférieur à 70 % . »

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Nous sommes animés de la même intention, et il s'agit là d'un amendement à l'objet similaire.

Lorsque des chambres étudiantes sont libérées au milieu de l'année, parce que les étudiants ne poursuivent pas leurs études, elles deviennent des logements vacants. Pour ne pas organiser un système de détournement de la location

étudiante, il faut un encadrement permettant à ces résidences de louer à des étudiants, des universitaires, des travailleurs saisonniers, des apprentis, des jeunes adultes en formation, sans que ces logements soient pour autant leur domicile.

Il ne s'agit de rien d'autre que d'une rationalisation de l'utilité de ces résidences pour des publics qui ont besoin très temporairement de louer une chambre pour leurs activités. Pour ma part, je considère que c'est bien plus utile, en tout cas beaucoup plus encadré que le bail mobilité, puisque ce n'est pas une résidence domicile.

Cela répond, d'une part, à l'opportunité de créer des résidences étudiantes qui posent un problème d'équilibre économique dans bien des cas, d'autre part, à des besoins pour des locations de courte durée.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le champ d'application de ces deux amendements est variable, mais ils visent tous deux à permettre aux résidences universitaires de louer des chambres pour un court ou un moyen séjour.

Je rappelle qu'un dispositif expérimental a été voté en ce sens dans la loi Égalité et citoyenneté. Il est donc plus prudent et plus raisonnable d'en attendre les conclusions avant de voter un dispositif pérenne.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis défavorable, pour les mêmes raisons.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 45 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 727 rectifié *quinquies*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 51 bis **(Non modifié)**

① I. – Au second alinéa de l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « location », sont insérés les mots : « , à l'exception des locations saisonnières »,.

② II. – Au VII de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, après le mot : « applicable », sont insérés les mots : « aux locations saisonnières ainsi qu' ».

③ III. – La première phrase du premier alinéa de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique est complétée par les mots : « , à l'exception des locations saisonnières ». – *(Adopté.)*

Article 52

① I. – *(Non modifié)* Après la troisième phrase du septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. »

② II. – *(Non modifié)* Tout programme local de l'habitat exécutoire, couvrant une commune mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, est modifié dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret. Cette modification est effectuée selon la procédure définie aux deuxième à avant-dernier alinéas du II de l'article L. 302-4 du même code.

③ III. – *(Non modifié)* Tout plan local d'urbanisme exécutoire tenant lieu de programme local de l'habitat, couvrant une commune mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, est modifié dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ou de trois ans si cela implique une révision du plan local d'urbanisme.

④ IV. – *(Non modifié)* Par dérogation à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant la publication du décret prévu au septième alinéa du IV du même article L. 302-1 et ne comportant pas d'objectif de développement d'une offre de logements intermédiaires, tel que prévu au même septième alinéa, peuvent être rendus exécutoires dans un délai d'un an à compter de cette publication. Ils doivent être adaptés dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme, à compter de la publication du décret précité.

⑤ V. – *(Non modifié)* Le second alinéa de l'article L. 313-26 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

⑥ « Nonobstant toute clause contraire, toute aliénation de ces logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 faisant l'objet d'un contrat de réservation mentionné au premier alinéa du présent article substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur, y compris celles résultant du contrat de réservation annexé au contrat de vente, à moins que les parties n'aient convenu qu'en cas de vente le vendeur pouvait mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. Dans un tel cas, le logement de remplacement est par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente. Le présent alinéa ne s'applique pas aux logements vendus dans les conditions prévues à l'article L. 443-9. »

⑦ VI. – *(Non modifié)* Après l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-9-4 ainsi rédigé :

⑧ « *Art. L. 353-9-4.* – Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les sociétés dont l'activité principale est d'opérer dans le secteur du logement intermédiaire peuvent louer, meublés ou non, les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2. Le

loyer peut être majoré du prix de la location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-3-1. »

- ⑨ VII (*nouveau*). – Après le 1° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :
- ⑩ « 1° *bis* De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; ».

Mme la présidente. L'amendement n° 231, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. Comme le rappelle fort opportunément notre collègue Jean-Marie Morisset, avec son amendement relatif au PLAI, la plus grande partie des demandeurs de logements sociaux disposent de ressources largement inférieures au plafond d'accès au logement social et même, bien souvent, aux 60 %, niveau retenu pour l'attribution d'un PLAI.

Par conséquent, cet article qui, dans les faits, accorde une forme de priorité à la réalisation de logements de type intermédiaire – ils constituent bon an mal an 4 000 à 5 000 logements mis sur le « marché » en flux annuel –, singulièrement dans les secteurs locatifs nettement marqués par les désordres du marché, pose problème.

Ces logiques de segmentation de l'offre de logement ont encouragé les inégalités et ségrégations spatiales, dont souffre notre pays et que nous cessons, depuis, de tenter de juguler. Cet article semble donc se fixer un objectif de « fluidification » du marché du logement, en proposant aux aspirants locataires une étape supplémentaire dans le parcours résidentiel, une étape située quelque part entre le loyer HLM.

Cette réponse au « chaînon manquant » du déterminisme social de l'occupation locative ne nous paraît pas la meilleure. En effet, réaliser des logements, fussent-ils intermédiaires, dans des zones tendues appelle la réunion d'un certain nombre de critères, dont le moindre n'est pas de mobiliser un terrain d'assise pour l'immeuble ou les immeubles à construire.

Sur un plan foncier et financier, le logement intermédiaire, grande spécialité de la Société nationale immobilière, n'est qu'une réponse imparfaite, notamment quand elle concerne des zones où les disponibilités foncières sont, par nature, assez rares et chères.

Au regard de la réalité de la demande locale, est-il bien raisonnable de réaliser des PLI en outre-mer, comme nous avons pu le constater encore récemment, sur des territoires où les trois quarts de la population ne paient pas d'impôt sur le revenu ? Cette question vaut également pour les villes et quartiers qui, de manière générale, ont sans doute un grand poids économique et politique, mais abritent aussi tant bien que mal une population souvent modeste et mal logée.

La régulation du secteur locatif privé, qui reste à mettre en œuvre, est plus pertinente que la généralisation de la production de PLI. Cela ne fait pas un pli ! (*Sourires.*)

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission estime, au contraire, que nous avons aussi besoin de logements intermédiaires, et ce n'est pas le sénateur Philippe Dallier qui me contredira !

M. Philippe Dallier. Ah, ça ! (*Sourires.*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est sûr !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. J'émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Il ne faut pas supprimer cet article, qui prévoit une mesure indispensable à la constitution, dans tous les territoires tendus ciblés, d'une étape du parcours résidentiel, étape à ce stade souvent absente, entre le parc social et le parc privé. Cette mesure a pour objectif de permettre la fluidité des parcours et la mobilité dans le parc social.

Le Gouvernement émet donc, lui aussi, un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 231.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 58, présenté par M. Morisset, n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 52.

(*L'article 52 est adopté.*)

Article additionnel après l'article 52

Mme la présidente. L'amendement n° 951 rectifié, présenté par Mmes Lamure et Morhet-Richaud, MM. Cambon, Revet, Kennel, Milon et Pierre, Mme Bonfanti-Dossat, MM. de Nicolaj, Pellevat et Lefèvre, Mme Deromedi, MM. Grand et Chatillon, Mme Garriaud-Maylam, M. Bouchet, Mme Micouleau, MM. Guené, Vogel, D. Laurent, B. Fournier et Danesi, Mmes Lassarade et Deroche, M. Paul, Mme Berthet, MM. Gremillet, Laménie et Babary et Mme Bories, est ainsi libellé :

Après l'article 52

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° À l'article L. 253-1, le mot : « quinze » est remplacé par le mot : « douze » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 253-2 est ainsi modifié :

a) À la fin, les mots : « identique à celle de l'usufruit » sont remplacés par les mots : « minimale de quinze années » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « En pareil cas, la convention d'usufruit doit être conclue à l'origine pour une durée supérieure d'une année au minimum à celle de la convention mentionnée à l'article L. 351-2. » ;

3° L'article L. 253-5 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- au début, les mots « Six mois » sont remplacés par les mots : « Douze mois minimum » ;

- à la fin, le mot : « peut » est remplacé par le mot : « doit » ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« À défaut d'avoir communiqué au locataire son intention en fin d'usufruit, le nu-propriétaire est réputé avoir proposé au locataire un nouveau bail aux mêmes conditions de loyer, prenant effet au terme de l'usufruit, et conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

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

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Il s'agit de faciliter, dans les secteurs très tendus, la production de logements intermédiaires, et du même coup de logements sociaux, grâce au dispositif de l'usufruit locatif.

Cet amendement a donc pour objet de rendre ce mécanisme plus attractif pour les investisseurs, en prévoyant que la pleine propriété, dans la limite maximale de 50 % des logements, peut être reconstituée au bout de douze années, au lieu de quinze.

Cette réduction de la durée d'usufruit locatif est limitée au seul logement intermédiaire : la durée minimale de quinze années pour la part de logements en exploitation locative sociale reste sanctuarisée.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Les modifications apportées faciliteront la mise en œuvre de l'usufruit locatif.

La commission émet donc un avis favorable sur cet amendement.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je comprends bien le sens de l'amendement, d'autant plus que l'on cherche à tout faire pour favoriser le logement intermédiaire, mais son adoption soulèverait deux difficultés.

D'une part, le véhicule législatif pose problème. Il faudra discuter de cette mesure dans le cadre du projet de loi de finances pour 2019.

D'autre part, la durée de l'usufruit dont il est question et qui est passé de quinze ans à douze ans concerne le logement intermédiaire. Or, comme vous le savez, madame la sénatrice, le code général des impôts précise que, lorsque l'on fait du logement intermédiaire, il faut faire en même temps un quart de logements sociaux.

Or la convention de logement social est de quinze ans ; d'ailleurs, dans cet amendement, cette durée est maintenue. Par conséquent, il existerait concomitamment des opérations où trois quarts des logements passeraient à une durée de douze ans et où le quart restant passerait à une durée de quinze ans. Voilà qui ne va pas dans le sens d'une grande simplicité...

Pour ces deux raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 951 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 52.

Article 52 bis (Non modifié)

L'article L. 253-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « , dès lors que les logements concernés sont soit des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, soit des logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L. 302-16 ». – *(Adopté.)*

Article 52 ter

① Les articles L. 301-4-1 et L. 301-4-2 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

② « *Art. L. 301-4-1.* – Le représentant de l'État dans le département établit, par arrêté à prendre avant le 30 juin 2019, pour toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » en application des articles L. 133-11, L. 133-12 et L. 151-3 du code du tourisme, un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire que couvre la commune, après avoir recueilli l'avis de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, du département et de la société mentionnée à l'article L. 313-19 du présent code. Il peut aussi solliciter l'avis de la Caisse des dépôts et consignations, des bailleurs sociaux et des organismes agréés en application de l'article L. 365-4 intervenant sur le territoire de la commune. Un décret en Conseil d'État fixe les critères à prendre en compte pour l'établissement du diagnostic.

③ « Si le diagnostic mentionné à l'alinéa précédent conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers, la commune doit alors conclure avec l'État une convention fixant les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature. Le projet de convention est élaboré par les services de l'État, en association avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, le département et la société mentionnée à l'article L. 313-19 du présent code. Il peut aussi associer la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes agréés en application de l'article L. 365-4 intervenant sur le territoire de la commune.

④ « L'obligation de réaliser le diagnostic prévu au premier alinéa du présent article et de conclure, le cas échéant, la convention mentionnée à l'alinéa précédent s'applique dans les mêmes conditions à tout établissement public de coopération intercommunale dénommé « touristique » sur l'ensemble de son territoire ou sur une fraction de son territoire, dans les conditions prévues à l'article L. 134-3 du code du tourisme.

- 5 « Quand elle est établie à l'échelle intercommunale, cette convention comporte une déclinaison des besoins, des objectifs et des moyens d'action par commune. Elle prend en compte les objectifs en faveur du logement des travailleurs saisonniers contenus dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et dans le programme local de l'habitat, quand le territoire couvert par la convention en est doté.
- 6 « Dans les trois mois à compter de l'expiration du délai de trois ans prévu au deuxième alinéa du présent article, le représentant de l'État dans le département réalise un bilan de l'application de la convention ainsi qu'une mise à jour du diagnostic des besoins. S'il ressort de ce bilan que les objectifs fixés n'ont pas été atteints ou que la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers persiste, une nouvelle convention doit alors être signée, pour une nouvelle période de trois ans, dans les conditions fixées au deuxième alinéa du présent article.
- 7 « Lorsque le bilan mentionné au premier alinéa du présent article n'a pas conclu à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale relative au logement des travailleurs saisonniers, il doit être renouvelé tous les cinq ans.
- 8 « *Art. L. 301-4-2.* – Si la convention prévue au deuxième alinéa de l'article L. 301-4-1 n'a pas été conclue dans un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de convention, le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, suspendre, jusqu'à la signature de la convention, la reconnaissance de commune ou de groupement touristique accordée en application de l'article L. 133-12 du code du tourisme. La même sanction s'applique en cas de non-renouvellement de la convention, dans les conditions prévues au cinquième alinéa de l'article L. 301-4-1 du présent code.
- 9 « Si le bilan mentionné au même article L. 301-4-1 conclut que les objectifs fixés dans la convention n'ont pas été atteints et si le représentant de l'État dans le département estime qu'aucune difficulté particulière ne le justifie, ce dernier peut suspendre par arrêté, pour une durée maximale de trois ans, la reconnaissance de commune ou de groupement touristique accordée en application de l'article L. 133-12 du code du tourisme.
- 10 « Avant de prononcer l'une ou l'autre de ces suspensions, le représentant de l'État dans le département informe de la sanction envisagée la commune ou l'établissement public, qui peut présenter ses observations dans un délai de deux mois. »

Mme la présidente. L'amendement n° 429 rectifié *bis*, présenté par Mme N. Delattre et MM. D. Laurent, Gabouty, Guérini, Guillaume, Léonhardt, Roux, Dantec et Labbé, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État dans le département est tenu de mettre en place un tel diagnostic lorsqu'il est saisi par une ou plusieurs communes non mentionnées au premier alinéa, ou un établissement public de coopération intercommunale, de la nécessité d'évaluer les

besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire que couvre la ou les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Il s'agit là d'un amendement personnalisé, qu'a déposé ma collègue Nathalie Delattre et que j'ai cosigné. Il a été directement inspiré par ce qui se passe actuellement dans son département de la Gironde et touche une problématique majeure qui ne fait que se renforcer année après année.

Le manque croissant de main-d'œuvre saisonnière française, en viticulture notamment, déstabilise tout un territoire. En l'absence de candidatures issues du cru, les exploitations n'ont d'autre choix que de recourir à des travailleurs européens, qui arrivent dans le Médoc, ou encore dans le Libournais, dans des conditions qui ne sont acceptables par personne.

Face à cette situation, les élus locaux sont impuissants et voient des personnes loger pendant plusieurs semaines dans des toiles de tente, au beau milieu de la campagne, sans eau ni électricité, ou encore des familles entières qui dorment dans leur voiture, juste devant la mairie du village.

Cette situation est inacceptable. C'est une question de dignité humaine. Au-delà des actions à plus long terme en matière de formation, les élus locaux ont besoin que l'État endosse ses responsabilités et mette tout le monde autour de la table, et cela rapidement.

L'adoption de cet amendement permettrait justement aux maires ou aux présidents des communautés de communes qui seraient concernés d'obliger le préfet à lancer la concertation, dans les mêmes conditions que ce qui est prévu pour les communes touristiques, sauf que, dans le cas présent, vous l'aurez bien compris, aucune date butoir pour le diagnostic n'est prévue ; il s'agit de renforcer le pouvoir de saisine des élus.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Bien que la rédaction de cet amendement soit assez large, la commission s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement va émettre un avis défavorable sur cet amendement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous aurons essayé, monsieur Labbé !

M. Jacques Mézard, ministre. Essayer n'est pas forcément réussir ! (*Sourires.*)

En créant l'article 52 *ter*, la commission des affaires économiques du Sénat a souhaité modifier les dispositions législatives en vigueur afférentes aux modalités d'élaboration de la Convention relative au logement des travailleurs saisonniers devant être conclue dans les communes où les intercommunalités dites « de tourisme », en faisant porter sur l'État la responsabilité de produire le diagnostic des besoins en logements, en lieu et place des communes ou des EPCI.

Cette mesure va à l'encontre du processus consacrant les collectivités, tout particulièrement l'échelon intercommunal, comme l'échelon pertinent pour définir et mettre en œuvre des politiques du logement et de l'habitat adaptées aux réalités locales.

Par ailleurs, les intercommunalités communes concernées disposent de ressources et d'outils existants pour la réalisation de ce diagnostic, tels que les programmes locaux de l'habitat, les dispositifs d'observation ou encore le plan départemental du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Pour ces raisons, le Gouvernement n'était pas favorable à la proposition visant à faire porter la responsabilité du diagnostic et de l'élaboration de la Convention relative au logement des travailleurs saisonniers sur l'État, dans le cadre de la coopérative d'activité et d'emploi, la CAE. Par cohérence, il n'est pas non plus favorable aux dispositions de cet amendement, malgré tout l'intérêt qu'il porte aux vignerons du Bordelais.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 429 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

M. Xavier Iacovelli. Il fallait donc bien essayer ! *(Nouveaux sourires.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 52 *ter*, modifié.

(L'article 52 ter est adopté.)

Article 53

① I. – La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifiée :

② 1° *(Supprimé)*

③ 2° Le titre II *bis* est ainsi rédigé :

④ « TITRE II BIS

⑤ « **LE CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES**

⑥ « Art. 13-1. – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1^{er} par les personnes mentionnées au même article 1^{er}.

⑦ « Le conseil fait des propositions au ministre de la justice et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et des conditions de leur exercice, s'agissant notamment de :

⑧ « 1° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 ;

⑨ « 2° La nature de l'obligation de compétence professionnelle prévue à l'article 4 ;

⑩ « 3° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;

⑪ « 4° *(nouveau)* Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, à leurs représentants légaux et statutaires, dont le contenu est fixé par décret.

⑫ « Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et aux conditions de leur exercice, ainsi que sur l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété.

⑬ « Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.

⑭ « Art. 13-2. – Le conseil comprend :

⑮ « 1° Sept membres représentant les personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisies en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;

⑯ « 2° Cinq membres représentant des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation ;

⑰ « 3° Trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés, qui ne disposent pas de droit de vote et dont les avis sont consultatifs ;

⑱ « 4° *(nouveau)* Un président nommé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la consommation et qui ne peut pas être une personne mentionnée aux 1° à 3° du présent article.

⑲ « Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

⑳ « Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

㉑ « Art. 13-2-1 *(nouveau)*. – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières comprend une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui instruit les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du conseil.

㉒ « La commission adresse son rapport pour avis au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière propose à la délibération du conseil, la transmission du rapport à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation conformément aux dispositions de l'article 8-3.

㉓ « La commission est composée de :

㉔ « 1° Cinq représentants des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisies en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;

㉕ « 2° Cinq représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation.

- 26 « Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières désigne le président de la commission de contrôle parmi les personnes mentionnées au 1° du présent article.
- 27 « Les membres de la commission sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.
- 28 « *Art. 13-3.* – Un décret fixe les conditions d'application du présent titre. »
- 29 II. – (*Non modifié*) Après le mot : « infructueuse », la fin du dernier alinéa de l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.
- 30 III. – (*Non modifié*) Le dernier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :
- 31 « Les manquements à l'obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 5 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. » – (*Adopté.*)

Mme la présidente. Mes chers collègues, il est bientôt minuit. Je vous propose de poursuivre nos travaux jusqu'à zéro heure trente. Nous devons impérativement lever la séance à cette heure, car une séance de questions orales est prévue demain matin, à neuf heures trente.

M. Philippe Dallier. Et c'est moi qui préside ! J'ai de la chance... (*Sourires.*)

Mme la présidente. Il n'y a pas d'observations?...

Il en est ainsi décidé.

Article additionnel après l'article 53

Mme la présidente. L'amendement n° 82 rectifié *bis*, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Derouanti, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Meurant, Mmes Lherbier et Bories, MM. Milon et Pemezec, Mme Malet, M. Gremillet et Mme Gruny, est ainsi libellé :

Après l'article 53

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Au premier alinéa de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts, après le mot : « habitation, », sont insérés les mots : « soit aux sociétés d'économie mixte de construction de logement ».

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

La parole est à M. Max Brisson.

M. Max Brisson. Un régime fiscal en faveur du logement intermédiaire spécifique aux personnes morales a été créé, afin de soutenir le développement de l'offre de logements intermédiaires dans les communes en zone tendue.

Les organismes pouvant bénéficier du taux de TVA réduit à 10 % sont les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte agréées gérant des logements sociaux, les filiales des collecteurs d'Action Logement.

Les sociétés d'économie mixte non agréées, ne gérant pas de logements sociaux, mais construisant des logements intermédiaires, ne peuvent cependant pas bénéficier de taux réduit de TVA pour la construction de logements locatifs intermédiaires, même si elles ont dans leurs statuts la possibilité de construire de tels logements.

Cet amendement vise donc à permettre aux sociétés d'économie mixte ne gérant pas de logements sociaux de pouvoir bénéficier de cet avantage fiscal, afin de favoriser la production de logements intermédiaires.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le dispositif proposé est de nature fiscale.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis défavorable, pour la même raison.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 82 rectifié *bis*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 53 *bis*

① La section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complétée par une sous-section 7 ainsi rédigée :

② « *Sous-section 7*

③ « *Accès des services statistiques publics aux parties communes des immeubles*

④ « *Art. L. 111-6-8.* – Afin d'être en mesure d'assurer leurs missions de service public, les agents de l'Institut national de la statistique et des études économiques et des services statistiques ministériels ont accès, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, aux parties communes des immeubles d'habitation dans lesquelles sont situés les boîtes aux lettres et l'interphone. » – (*Adopté.*)

Article 53 *ter*

① I (*nouveau*). – Le I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

② 1° Les deuxième à cinquième alinéas sont supprimés ;

③ 2° Au treizième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux » ;

④ 3° Les 1° et 5° sont abrogés.

⑤ II. – Le II de l'article L. 353-15 et les articles L. 353-19-1, L. 442-6-3 et L. 472-1-4 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Mme la présidente. L'amendement n° 593, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigal, MM. M. Bourquin et Cabanel,

Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Olivier Jacquin.

M. Olivier Jacquin. La commission des affaires économiques a supprimé l'interdiction faite au bailleur de délivrer congé pour vendre moins de trois ans après l'acquisition d'un logement, mettant en avant une volonté de fluidification du dispositif. À notre sens, c'est revenir exagérément sur les mesures protectrices du locataire.

La commission a également remis en question les règles dérogatoires de délivrance du congé par le locataire, pour proposer un délai de congé unifié à deux mois, ne conservant un délai de préavis d'un mois que pour des raisons tenant à la santé ou aux difficultés économiques du locataire. Une telle uniformisation ne prend pas en compte la réalité du marché locatif et la diversité des situations locatives.

C'est pourquoi nous proposons de supprimer l'article 53 *ter*.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'objet de cet amendement est contraire à la position de la commission, qui a estimé que les limitations au droit de délivrer congé par le bailleur, dont la mise en œuvre est pour le moins complexe, ne participent pas, de fait, à la fluidité du marché des biens occupés par des locataires.

Peu de temps après avoir acquis un bien loué, l'acquéreur peut avoir besoin de vendre ou de reprendre le logement, en dehors de toute considération spéculative, à la suite d'un divorce, d'une mutation, d'une perte d'emploi ou d'une cessation d'activité. Or l'objectif de la commission est bien de fluidifier le marché locatif et, surtout, de redonner confiance aux bailleurs.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement a toujours voulu préserver un équilibre entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire. Voilà, me semble-t-il, un bon objectif, dont il faut constamment tenir compte. Or ce n'est pas toujours le cas, notamment avec le vote de la commission des affaires économiques du Sénat sur ce sujet.

C'est la raison pour laquelle nous émettons évidemment un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Olivier Jacquin, pour explication de vote.

M. Olivier Jacquin. J'apprécie les explications de M. le ministre, car il s'agit bien de garantir un équilibre entre le locataire et le propriétaire.

Madame la rapporteur, la commission, au travers de ses propositions, va, à notre avis, un peu trop loin dans la voie du déséquilibre et de l'insuffisante protection du locataire. Le propriétaire a la capacité de vendre son logement, même occupé. S'il est soumis à certaines contraintes, cela ne le place aucunement dans l'impossibilité complète de récupérer son bien.

Au nom de cet équilibre, il nous semble important de supprimer l'article 53 *ter*.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 593.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 789, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

Le II de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. Cet amendement est quasi identique au précédent. Je l'ai dit, l'objectif est de maintenir un équilibre entre le bailleur et le locataire, ce qui est toujours un exercice difficile, comme l'expérience nous l'a prouvé depuis très longtemps.

Actuellement, le délai de préavis pour les baux d'habitation est de trois mois, sauf dans certaines zones dites tendues et pour certains motifs, que ceux-ci soient liés à l'emploi, à la santé, aux ressources, à l'attribution d'un logement social. Dans ces cas, le préavis est d'un mois.

La commission a souhaité uniformiser les délais à deux mois. De notre point de vue, il est des circonstances, d'ordre médical ou professionnel, pour lesquelles ce délai de deux mois peut s'avérer long et avoir des conséquences financières relativement importantes pour le locataire.

Dès lors, il nous paraît tout à fait opportun de rétablir non seulement les distinctions qui préexistaient à la modification introduite par la commission, mais aussi la rédaction initiale de l'article 53 *ter*, en abrogeant le II de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation, devenu superflu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement étant contraire à la position de la commission, j'émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 789.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 737 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, MM. Tourenne et Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville, MM. Jacquin, Féraud et Kerrouche et Mme de la Gontrie, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Les dispositions de cet amendement s'inscrivent toujours dans la recherche d'un équilibre entre le propriétaire bailleur et le locataire.

La loi ALUR et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ont renforcé la protection du locataire auquel le propriétaire souhaitait délivrer un congé, après qu'ont été constatés de nombreux abus liés au non-respect des motifs réels, légitimes et sérieux. Il était ainsi prévu que soit contrôlée l'existence d'« éléments sérieux et légitimes ».

Aucun problème de jurisprudence n'a été observé, cela va de soi, dans la mesure où les circonstances visées sont celles qui ont pu affecter la vie d'un bailleur, depuis qu'il a conclu le bail initial et accepté de louer. À l'évidence, le dispositif permet d'exclure toute personne qui achèterait délibérément un logement occupé pour le vendre vide après en avoir écarté le locataire et ainsi faire une confortable plus-value.

Ne voyant pas l'intérêt de modifier le droit en vigueur, nous proposons de supprimer l'alinéa 2 de l'article 53 *ter*.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 737 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 956 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Gabouty, Guérini et Roux, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

3° Le 1° est abrogé.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. La commission des affaires économiques a unifié à deux mois le délai de préavis donné par un locataire, ce qui est censé donner une meilleure lisibilité, conservant cependant plusieurs dérogations. Le délai est ramené à un mois pour des raisons liées à la situation professionnelle du locataire, lorsque son état de santé le justifie, lorsqu'il bénéficie du RSA ou de l'allocation aux adultes handicapés.

Toutefois, la commission a supprimé la dérogation prévue actuellement au bénéfice non seulement des locataires habitant en zone tendue, mais aussi de ceux qui se voient attribuer un logement social. Si, dans le premier cas, la question peut effectivement se poser, dans le second, le délai de deux mois est inutilement long. En effet, le locataire concerné paiera un mois supplémentaire de loyer au prix du marché et, dans l'attente, le bailleur social risque de se retrouver avec un logement vacant pendant cette durée.

Le présent amendement a donc pour objet de rétablir le délai de préavis à un mois pour le locataire amené à entrer dans le parc social.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission a proposé d'unifier à deux mois le délai de préavis donné par un locataire, quelle que soit la nature du bailleur, publique ou privée, et ce sur l'ensemble du territoire. Sont néanmoins maintenues les exceptions abaissant ce délai à un mois pour les situations concernant l'état de santé du locataire et la situation économique difficile qu'il est susceptible de rencontrer. Il s'agit ainsi d'harmoniser et de simplifier, pour le locataire et le bailleur, les délais applicables.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Sagesse.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 956 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 53 *ter*.

*(L'article 53 *ter* est adopté.)*

Articles additionnels après l'article 53 *ter*

Mme la présidente. L'amendement n° 723 rectifié *quater*, présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville et MM. Jacquin et Kerrouche, est ainsi libellé :

Après l'article 53 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du premier alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « ou de vendre » sont supprimés.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il s'agit d'un amendement d'appel, pour signaler que, en Allemagne, il n'y a pas de congé pour vente.

Je crains que cet amendement n'ait pas d'autre objet que d'informer le Sénat et le Gouvernement qu'il est des pays développés où pareil congé n'existe pas ! *(Sourires.)*

Je retire donc cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 723 rectifié *quater* est retiré.

L'amendement n° 1022 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Gabouty et Guérini, est ainsi libellé :

Après l'article 53 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° Après l'article 22-2, il est inséré un article 22-3 ainsi rédigé :

« Art. 22-3 – Le bailleur ne peut exiger du candidat locataire ou de sa caution la remise, sur un compte bloqué, de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent de quelque montant que ce soit en sus du dépôt de garantie prévu à l'article 22 ou de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil et dans les limites de l'article 22-1-1 de la présente loi.

« En l'absence de dépôt de garantie ou de garantie autonome, la remise sur un compte bloqué, de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent ne peut excéder le montant mentionné au premier alinéa de l'article 22.

« Les manquements au présent article sont punis dans les conditions prévues à l'article 22-2. » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article 25-3, après la référence : « 22-2, » est insérée la référence : « 22-3, ».

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement vise à mettre fin à une pratique de plus en plus répandue, qui consiste, pour le bailleur, à exiger de son candidat locataire la remise, sur un compte bloqué, de plusieurs mois de loyers – trois, quatre,

voire six ou davantage –, en plus du dépôt de garantie. Cette pratique équivaut pourtant à un paiement en avance des loyers, ce qui est interdit.

Si, auparavant, une telle pratique était expressément interdite, la réécriture de l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 par la loi ALUR a jeté un doute quant au maintien de cette prohibition. En effet, certains bailleurs argumentent qu'ils n'encaissent pas les sommes d'argent en question, puisqu'elles sont déposées auprès d'un établissement tiers. Ils contournent ainsi l'interdiction de versement d'un dépôt de garantie supérieur au maximum autorisé.

Selon des associations de défense des locataires, la pratique se développe donc depuis la modification introduite par la loi ALUR, des établissements bancaires en ligne promouvant ainsi ce dispositif auprès des bailleurs. Elles précisent, par ailleurs, que les frais de gestion du compte sont à la charge du locataire. Dans les zones tendues, certains locataires sont contraints de se plier à ce type d'exigences.

Aussi proposons-nous, par cet amendement, de reprendre la rédaction de la loi du 6 juillet 1989, avant sa modification par la loi ALUR, et d'étendre une telle interdiction aux locations meublées.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La loi ALUR a modifié la logique de l'article en question, qui renvoie à un décret le soin de définir la liste des pièces justificatives qu'un bailleur peut demander. Or la possibilité de bloquer une somme à la banque n'est pas prévue dans cette liste.

Par conséquent, la commission demande le retrait de cet amendement. À défaut, elle y serait défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Dans la liste qui vient d'être citée par Mme la rapporteur ne figure en effet pas la mention de la possibilité de verser, sur un compte bloqué, l'équivalent d'un mois de loyer en l'absence du dépôt de garantie. De ce fait, cette pratique est interdite.

Je suggère donc, à mon tour, le retrait de cet amendement.

Mme la présidente. Monsieur Labbé, l'amendement n° 1022 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. J'entends ces explications et je vais retirer l'amendement. Malgré tout, il nous a été signalé que cette pratique existait bel et bien. J'invite donc le Gouvernement à se pencher sur le problème, pour y remédier, le cas échéant, en pénalisant ce type de comportement.

Je retire donc cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 1022 rectifié *bis* est retiré.

Article 53 quater A (nouveau)

- ① I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 3 est ainsi modifié :
- ③ a) Le treizième alinéa est supprimé ;
- ④ b) La deuxième phrase du quatorzième alinéa est supprimée ;
- ⑤ 2° Le sixième alinéa de l'article 22-1 est supprimé ;

⑥ 3° L'article 24-2 est abrogé.

⑦ II. – Au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « Au financement du dispositif prévu à l'article 24-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et » sont supprimés.

⑧ III. – Le IV de l'article 23 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est abrogé.

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

L'amendement n° 203, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

L'article 23 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Le présent chapitre prend effet au 1^{er} janvier 2019. »

La parole est à M. Pascal Savoldelli.

M. Pascal Savoldelli. La garantie universelle des loyers, depuis son adoption par le Parlement lors de la discussion de la loi ALUR...

M. Philippe Dallier. C'est un gag ? (*Sourires.*)

M. Pascal Savoldelli. Monsieur Dallier, je vous excuse !

M. Philippe Dallier. Pardonnez-moi : cela me rappelle tellement de souvenirs que je n'ai pas pu m'empêcher de réagir !

M. Pascal Savoldelli. La garantie universelle des loyers, depuis son adoption par le Parlement lors de la discussion de la loi ALUR, disais-je, n'a toujours pas connu ne serait-ce que le début d'une mise en place ; elle a été remplacée par le dispositif VISALE, bien moins ambitieux et absolument pas universel.

Comment se fait-il qu'un dispositif voté par les représentants du peuple puisse passer à la trappe sans bruit ni débat et être abrogé au détour d'un amendement adopté en commission des affaires économiques ? En désaccord avec cet abandon en catimini injustifiable, nous proposons, par un amendement d'appel, de fixer une date butoir pour obtenir la mise en place de ma garantie universelle des loyers.

Mme la présidente. L'amendement n° 202, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport évaluant l'impact de l'instauration d'une garantie universelle des loyers sur la réalisation de l'objectif à valeur constitutionnelle pour toute personne de disposer d'un logement décent et sur les finances publiques.

La parole est à M. Guillaume Gontard.

M. Guillaume Gontard. Cet amendement va dans le même sens que le précédent. Nous regrettons que la garantie universelle des loyers n'ait jamais vu le jour, faute de volonté politique de la part tant du précédent gouvernement que de l'actuel.

Nous proposons donc de reprendre cette idée d'avenir et de travailler par la voie d'un rapport que remettrait le Gouvernement au Parlement. À l'inverse des dispositifs prévus dans ce texte, qui précarisent les locataires, nous considérons qu'il convient de sécuriser les parcours résidentiels.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Chacun l'aura remarqué, la commission a supprimé le dispositif de la garantie universelle des loyers, la GUL, tout simplement parce qu'il n'est jamais appliqué, faute de décrets d'application.

La commission émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 203 ; elle en fait de même pour l'amendement n° 202, qui vise à prévoir un énième rapport de plus.

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

M. Jacques Mézard, ministre. La vie publique n'est pas toujours facile... (*Sourires.*)

M. Claude Kern. C'est le moins que l'on puisse dire !

M. Jacques Mézard, ministre. Certains s'en souviennent, j'ai moi-même rapporté, dans cette assemblée, la création de la garantie universelle des loyers, avec efficacité, d'ailleurs, puisqu'elle a été votée par le Parlement à la suite des efforts considérables qu'avec d'autres j'avais déployés.

Je persiste à considérer que ce n'était pas forcément un mauvais système. Mais force est de constater que le gouvernement précédent n'a pas voulu le mettre en application.

M. Philippe Dallier. Eh oui !

M. Jacques Mézard, ministre. Et personne ne l'a vraiment poussé dans cette voie.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Si !

M. Jacques Mézard, ministre. De ce que j'ai cru comprendre, le dispositif n'a pas été mis en application du fait de son coût, assez supérieur à ce qui avait été initialement prévu. Je ne sais si c'était un « coup » de Bercy ; en tout cas, cela a été un coup de Trafalgar !

Mon opinion, c'est que le lobby assurantiel n'a pas, lui non plus, forcément poussé à la mise en application de la garantie universelle des loyers ; j'ai ainsi souvenir que, lors des auditions que nous avions réalisées, ses représentants n'étaient pas très proactifs en ce domaine, c'est le moins que l'on puisse dire...

Maintenant que j'ai rappelé le passé, il me revient de prendre position, au nom du Gouvernement, sur l'amendement qui nous est proposé pour engager le lancement opérationnel de la garantie universelle des loyers au 1^{er} janvier 2019.

Après concertation avec l'excellent secrétaire d'État, j'émet un avis défavorable. Voilà, j'ai tout dit... (*Sourires.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Mon explication de vote sera d'autant plus simple que M. le ministre a bien rappelé le passé de cette question. Pour ma part, j'ai toujours protesté contre le fait que les gouvernements précédents n'ont pas voulu mettre en œuvre ce qui avait été voté par le Parlement.

Au-delà de la GUL, cela pose question sur la portée des mesures votées par le Parlement. Si un gouvernement considère que certaines d'entre elles doivent être abandonnées, la moindre des choses est qu'il les fasse repasser devant le Parlement, pour au moins lui signifier qu'elles sont à ses yeux inapplicables.

M. Jean-Pierre Grand. Absolument !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Pour le coup, monsieur le ministre, je pense que la GUL est applicable. Bercy, semble-t-il, a fait des simulations chiffrées : si c'est le cas, qu'il nous les donne ! La réalité, c'est qu'il n'a même pas cherché à faire ces calculs.

C'est d'ailleurs pour cette raison que je suis à la fois favorable au maintien de la GUL et à la demande de rapport. La garantie universelle des loyers fait partie de ces mesures qui nourrissent les fantasmes collectifs, au prétexte qu'elles coûteraient très cher.

Certes, les sommes représentant les impayés de loyers à court terme peuvent paraître importantes, mais chacun sait que, au bout de deux ans, quelque 80 % à 85 % des impayés de loyers sont recouverts. Sur une longue période, le déficit réel en la matière n'est pas si considérable que cela. Certes, cela ne résout pas tout. Il reste à déterminer qui serait appelé à gérer le dispositif, car il ne s'agit pas d'en faire une usine à gaz : d'où l'idée, exprimée lors des débats, de confier cette mission aux agents immobiliers qui louent au nom de leurs clients.

On ne compte plus les dispositifs successifs proposés en ce domaine depuis des lustres – LOCA-PASS, GUL, VISALE – et qui se révèlent prétendument non opérationnels. Selon moi, la GUL s'inscrit pleinement dans l'objectif de garantir un équilibre entre le bailleur et le locataire.

Garantir au bailleur le versement de son loyer grâce à un mécanisme de mutualisation, qui, comme cela avait été prévu, ne désresponsabilise pas le locataire de mauvaise foi, me paraît bien plus efficace que toute autre mesure destinée à remettre en location une partie du parc vacant. En outre, la GUL permet de prendre en compte la situation des locataires au regard des réalités sociales objectives, en n'empêchant pas, évidemment, de sanctionner celui qui est de mauvaise foi.

Mes chers collègues, si jamais vous ne votiez pas l'amendement n° 203, votez au moins le principe d'un rapport proposé par l'amendement n° 202, afin que nous puissions disposer, *a minima*, d'une information claire sur le coût, pour le pays, d'un tel dispositif. Nous verrions bien alors s'il est véritablement démesuré.

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

M. Philippe Dallier. Je voudrais remercier nos collègues du groupe CRCE d'avoir, au sixième jour de débat, à minuit et quart, actionné la machine à remonter le temps, pour nous ramener quasiment cinq années en arrière, sur un sujet qui nous avait très longtemps occupés sur toutes ces travées !

Ma mémoire est encore suffisamment fraîche pour que je me rappelle que nous y avons tous mis de la bonne volonté, dans l'hémicycle comme en dehors, pour essayer de trouver une solution.

À un moment, il faut tout de même tirer les conséquences de l'incapacité qui a été la nôtre à boucler un dispositif de cette nature. Si je peux comprendre la position de Mme Lienemann, force est de constater que nous n'y sommes pas arrivés. À l'époque, le gouvernement que vous souteniez n'a pas été capable d'aboutir, même s'il a essayé.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Non !

M. Philippe Dallier. En tout cas, nous n'avons jamais eu les chiffres. Je crains toujours que le coût ne soit effectivement bien supérieur à ce qui avait été annoncé à l'époque et, au bout du compte, jugé comme absolument insupportable.

Mieux vaut, me semble-t-il, tirer un trait sur cette affaire de GUL. Peut-être y reviendrons-nous un jour. Mais, franchement, à cette heure, il n'est pas raisonnable de rouvrir le débat.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 203.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 202.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 53 *quater* A.

(L'article 53 quater A est adopté.)

Article 53 *quater* B (nouveau)

① I. – À la première phrase du cinquième alinéa de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après le mot : « fixée », sont insérés les mots : « tous les deux ans ».

② II. – Le I s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019. – *(Adopté.)*

Article 53 *quater* C (nouveau)

Au *i* de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « ou des pénalités » sont supprimés.

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements identiques.

L'amendement n° 233 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 594 est présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 788 est présenté par le Gouvernement.

L'amendement n° 856 est présenté par Mme Rauscent, MM. Théophile, Patriat et les membres du groupe La République En Marche.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Michelle Gréaume, pour présenter l'amendement n° 233.

Mme Michelle Gréaume. L'article 53 *quater* C vise à autoriser l'insertion d'une clause pénale au sein du contrat de location, c'est-à-dire la possibilité, pour le bailleur, de prévoir une sanction en cas d'infraction à une partie des clauses du contrat de location ou du règlement intérieur à l'immeuble. Principalement, le bailleur pourra désormais prévoir, dans le contrat de location, des frais de retard en cas de non-paiement du loyer en temps et en heure.

Si cet article vise à permettre aux propriétaires de dissuader les locataires de mauvaise foi qui payent leur loyer en retard, les raisons de ce retard ne pourront être prises en compte *a priori* par les bailleurs souhaitant intégrer cette clause au contrat. Ainsi, lorsque le locataire est de bonne foi et que la situation est indépendante de sa volonté, des pénalités de retard pourront s'appliquer.

Dans la mesure où les locataires qui ne respectent pas le délai pour payer leur loyer sont, pour l'écrasante majorité d'entre eux, en situation de surendettement, en proie à de fortes variations de salaires, comme c'est le cas des salariés de start-up, ou à des difficultés financières, laisser les bailleurs leur imposer des sanctions de leur propre chef n'aurait pour effet que de précariser d'autant plus les ménages les plus fragiles et les mal-logés, qui parfois doivent choisir entre se soigner, nourrir les enfants et payer le loyer.

De plus, dans le contexte actuel, où le rapport de force sur le marché de l'immobilier est très défavorable au locataire, ce qui se traduit, notamment, par la cherté des loyers et des difficultés d'accès au logement, laisser la possibilité aux bailleurs de se faire justice eux-mêmes n'aurait pour effet que d'accroître un tel déséquilibre.

Pour ces raisons, nous proposons, par cet amendement, de supprimer l'article 53 *quater* C.

Mme la présidente. La parole est à M. Marc Daunis, pour présenter l'amendement n° 594.

M. Marc Daunis. Je reprends à mon compte l'argumentaire qui vient de nous être présenté. Cet article est tout de même révélateur du déséquilibre qui s'est instauré dans les rapports entre le bailleur et le locataire. L'autorisation d'insérer une clause pénale vient s'ajouter à la réduction des délais d'expulsion et à la facilitation des ruptures de bail.

Il n'est donc véritablement pas opportun d'adopter cet article.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre, pour présenter l'amendement n° 788.

M. Jacques Mézard, ministre. Il importe de supprimer l'article 53 *quater* C, qui autorise l'insertion d'une clause pénale dans le contrat de location. Il a beaucoup été question de l'équilibre entre bailleurs et locataires. Il vient d'être rappelé la situation des locataires, dans cette période de tension, avec un manque réel de logements à disposition. Considérons également la difficulté de certains bailleurs, en conflit avec leurs locataires.

J'y insiste, nous souhaitons préserver un équilibre entre bailleurs et locataires. Le fait d'autoriser l'insertion d'une clause pénale dans le contrat de location va à l'encontre, à la fois, de cet équilibre et des recommandations de la Commission des clauses abusives, portées depuis maintenant un certain temps.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons vivement la suppression de l'article 53 *quater* C.

Mme la présidente. La parole est à M. Frédéric Marchand, pour présenter l'amendement n° 856.

M. Frédéric Marchand. Comme nous sommes tenus par le temps, madame la présidente, je me contenterai de dire que l'amendement est défendu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Contrairement à ce qu'a dit Marc Daunis, la commission s'est attachée à rééquilibrer les relations entre bailleurs et locataires, que la loi ALUR avait fortement contribué à déséquilibrer, au détriment des premiers. C'est d'autant plus regrettable que le juge était garant qu'une telle clause n'était pas abusive, puisqu'il avait la possibilité d'en réviser le montant s'il était manifestement excessif ou dérisoire.

Même en autorisant l'insertion d'une clause pénale dans le contrat de location, la commission considère que sa position reste équilibrée. Elle émet donc un avis défavorable sur ces quatre amendements identiques.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 233, 594, 788 et 856.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 53 *quater* C.

(L'article 53 quater C est adopté.)

Mme la présidente. Mes chers collègues, nous avons examiné 185 amendements au cours de la journée ; il en reste 198.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

10

ORDRE DU JOUR

Mme la présidente. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, mardi 24 juillet 2018 :

À neuf heures trente : vingt-six questions orales.

À quatorze heures trente :

Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n° 567, 2017-2018) ;

Rapport de Mme Dominique Estrosi Sassone, fait au nom de la commission des affaires économiques (n° 630, 2017-2018) ;

Avis de M. Marc-Philippe Daubresse, fait au nom de la commission des lois (n° 604, 2017-2018) ;

Avis de M. Jean-Pierre Leleux, fait au nom de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication (n° 606, 2017-2018) ;

Avis de M. Patrick Chaize, fait au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable (n° 608, 2017-2018) ;

Texte de la commission (n° 631, 2017-2018).

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture, ratifiant l'ordonnance n° 2017-1252 du 9 août 2017 portant transposition de la directive 2015/2366 du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2015 concernant les services de paiement dans le marché intérieur (n° 644, 2017-2018) ;

Rapport de M. Albéric de Montgolfier, fait au nom de la commission des finances (n° 671, 2017-2018) ;

Texte de la commission (n° 672, 2017-2018).

À seize heures quarante-cinq : questions d'actualité au Gouvernement.

À dix-sept heures quarante-cinq et le soir : suite de l'ordre du jour de l'après-midi.

Personne ne demande la parole?...

La séance est levée.

(La séance est levée le mardi 24 juillet 2018, à zéro heure trente.)

Direction des comptes rendus

GISÈLE GODARD

QUESTION(S) ORALE(S) REMISE(S) À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT

Harmonisation de la couverture en fibre optique

N° 0426 – Le 26 juillet 2018 – **M. Jean-Pierre Vial** interroge **M. le secrétaire d'État, auprès du Premier ministre, chargé du numérique** sur la couverture des zones d'appel à manifestation d'intention d'investissement (AMII).

Depuis bientôt quinze ans, la couverture numérique du territoire est un enjeu de tous les gouvernements pour mettre la France à la hauteur des infrastructures nécessaires à la société numérique et éviter un décrochage et un handicap de plus des territoires ruraux, devant cette règle malheureusement immuable du rapport entre population et territoire des 80 pour 20.

Une fois encore la réalité met à l'épreuve les discours, les promesses et les ambitions affichées.

Alors que la France s'est battue pendant des années à Bruxelles pour faire reconnaître le principe de l'exception française dit « du timbre-poste » qui permet de mutualiser le coût d'un service par la contribution de tous, elle a décidé d'y déroger elle-même, sous la sollicitation, il est vrai, des opérateurs qui promettaient l'accélération de la couverture numérique en s'engageant à prendre en charge la couverture des zones urbaines.

Ainsi, les opérateurs et fournisseurs de services numériques ont préempté les zones urbaines les plus densément peuplées, constituant ainsi les « zones AMII » qui sont tout simplement les principales agglomérations soit, pour la Savoie : Chambéry-Aix-les-Bains et Albertville.

Force est de constater que les collectivités, malgré la complexité, la lourdeur et les difficultés politiques et administratives, se réforment plus vite que la prétendue révolution numérique.

Aujourd'hui des communes rurales ont été contraintes ou se sont vu imposer de se regrouper avec des agglomérations, en perdant d'ailleurs en même temps les avantages consentis aux territoires ruraux.

Depuis, lors de la conférence des territoires du 14 décembre 2017, le Gouvernement a annoncé la création du dispositif d'appel à manifestation d'engagements locaux (AMEL) visant à accélérer la couverture en fibre optique des territoires ruraux.

La moindre des cohérences c'est, quel que soit l'opérateur, qu'il soit de zone AMII ou AMEL, d'éviter une fracture supplémentaire au sein d'une même collectivité en l'espèce, pour la Savoie, les territoires de Chautagne, de l'Albannais, des Bauges,

du Beaufortain et du Val d'Arly, au regard aujourd'hui de leur collectivité de rattachement : Grand Lac, Grand Chambéry et Arlysère.

En effet, l'État dans son rôle de garant de l'aménagement du territoire et de gardien de l'égalité de tous devant les services et politiques publics, se doit d'agir pour qu'il y ait une identité de services effective et de calendrier pour une réelle cohésion territoriale en matière d'infrastructure numérique, en imposant aux opérateurs une desserte cohérente de zones « AMII », dans le respect des limites territoriales de leur collectivité.

C'est pourquoi il souhaite connaître les engagements du Gouvernement, afin que soit garantie cette nécessaire harmonisation de la couverture en fibre optique, au sein des intercommunalités et agglomérations concernées par les couvertures « AMII ».