

VENDREDI 20 JUILLET 2018

**Évolution du logement, de l'aménagement
et du numérique (*Procédure accélérée – Suite*)**

SOMMAIRE

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE (Procédure accélérée – Suite)	1
Discussion des articles (Suite)	1
ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 25	1
ARTICLE 26	3
ARTICLE 27	6
ARTICLE 27 BIS	7
ARTICLES ADDITIONNELS	7
RAPPELS AU RÈGLEMENT	9
M. Pierre Ouzoulias	9
M. Bruno Retailleau	9
M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires	9
M. Jean-Pierre Sueur	9
ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE (Procédure accélérée - Suite)	10
Discussion des articles (Suite)	10
ARTICLE 28	10
M. Fabien Gay	10
Mme Cécile Cukierman	10
Mme Marie-Noëlle Lienemann	10
M. Jean-Pierre Sueur	10
Mme Michelle Gréaume	10
Mme Colette Mélot	11
M. Jacques Mézard, ministre	11
ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE (Procédure accélérée – Suite)	21
Nominations à une éventuelle CMP	21
Discussion des articles (Suite)	21
ARTICLE 28 (Suite)	21
ARTICLES ADDITIONNELS	29
RAPPELS AU RÈGLEMENT	31
Mme Éliane Assassi	31
Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques	31
M. Xavier Iacovelli	31
ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE (Procédure accélérée – Suite)	31
Discussion des articles (Suite)	31
ARTICLE 28 SEXIES	32
ARTICLE 29	32
Mme Cécile Cukierman	32
M. Fabien Gay	32

Mise au point au sujet d'un vote	45
Discussion des articles (Suite)	45
ARTICLES ADDITIONNELS	45
ARTICLE 31	49
ARTICLES ADDITIONNELS	51
ARTICLE 31 BIS	52
ARTICLE 32	52
ARTICLE 33	53
ARTICLES ADDITIONNELS	53
ARTICLE 33 <i>BIS</i>	55
ARTICLE 33 <i>TER</i>	55
ARTICLE 34	56
M. Fabien Gay	56
M. Julien Denormandie, secrétaire d'État	56
Rappels au Règlement	58
M. Philippe Dallier	58
M. Julien Denormandie, secrétaire d'État	58
M. Pierre Ouzoulias	58
Mme Marie-Noëlle Lienemann	58
M. Julien Denormandie, secrétaire d'État	58
ARTICLE 34 <i>BIS</i> (<i>Supprimé</i>)	63
ARTICLES ADDITIONNELS	64
ARTICLE 35	66
M. Fabien Gay	66
ARTICLES ADDITIONNELS	71
ARTICLE 35 <i>BIS</i>	72
ARTICLE 36	73
ARTICLE 37	74
ARTICLE ADDITIONNEL	74
ARTICLE 38	75
ARTICLES ADDITIONNELS	78
ANNEXES.....	81
Ordre du jour du lundi 23 juillet 2018	81
Analyse des scrutins publics	81
Composition d'une éventuelle CMP	83

SÉANCE du vendredi 20 juillet 2018

13^e séance de la session extraordinaire 2017-2018

PRÉSIDENTE DE M. DAVID ASSOULINE,
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :
MME CATHERINE DEROCHE, M. JOËL GUERRIAU.

La séance est ouverte à 10 h 5.

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

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Procédure accélérée – Suite)

M. le président. – L'ordre du jour appelle la suite de l'examen 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.

Discussion des articles (*Suite*)

ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 25

M. le président. – Amendement n°80 rectifié *bis*, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Meurant, Mmes Lherbier et Bories, MM. Milon et Pemezec, Mme Malet, M. Mandelli et Mme Gruny.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Aux premier, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 481-1, aux premier et second alinéas du I et au premier alinéa du II de l'article L. 481-2, aux articles L. 481-4 et L. 481-5, au premier alinéa de l'article L. 481-6, à l'article L. 481-7 et à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 481-8, avant les mots : « sociétés d'économie mixte », sont insérés les mots : « sociétés publiques locales et » ;

2° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-... ainsi rédigé :

« Art. L. 481-... – L'ensemble des dispositions du présent code applicables aux sociétés d'économie mixte

mentionnées à l'article L. 481-1 sont applicables aux sociétés publiques locales mentionnées au même article L. 481-1. »

M. Antoine Lefèvre. – La réorganisation du logement social aurait tout à gagner à s'appuyer sur les sociétés publiques locales (SPL), créées par une proposition de loi d'initiative sénatoriale adoptée à l'unanimité des deux assemblées parlementaires en 2010. Elles sont devenues l'instrument privilégié de la mutualisation et de la modernisation entre collectivités locales en conciliant maîtrise publique et management d'entreprise. Il convient d'ajuster le droit existant afin qu'elles puissent pleinement intervenir en matière de logement social.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. – Avis défavorable. Les SPL sont des sociétés dont les capitaux appartiennent aux collectivités. Il ne me paraît pas opportun de créer de nouveaux organismes HLM dès lors que les collectivités peuvent déjà contrôler de telles formes de sociétés à travers les OPH.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. – Avis défavorable également. Nous avons volontairement écarté de ce texte les SPL, que je connais bien pour avoir été le rapporteur de la proposition de loi qui les a créées, car les collectivités territoriales disposent déjà des instruments nécessaires pour intervenir dans le logement social.

L'amendement n°80 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement n°85 rectifié *bis*, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Meurant, Mmes Lherbier et Bories, M. Milon, Mme Malet, M. Mandelli et Mme Gruny.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Aux premier, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 481-1, aux premier et second alinéas du I et au premier alinéa du II de l'article L. 481-2, aux articles L. 481-4 et L. 481-5, au premier alinéa de l'article L. 481-6, à l'article L. 481-7 et à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 481-8, avant les mots : « sociétés d'économie mixte », sont insérés les mots : « sociétés d'économie mixte à opération unique et » ;

2° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article ainsi rédigé :

« Art. L. 481-... – L'ensemble des dispositions du présent code applicables aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 sont applicables aux sociétés d'économie mixte à opération unique mentionnées au même article L. 481-1. »

M. Antoine Lefèvre. – C'est le même amendement pour les sociétés d'économie mixte à opération unique, les Semop.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable. Je l'ai dit, il n'est pas opportun de créer de nouveaux organismes HLM. On comprend encore moins l'intérêt s'agissant de sociétés temporaires.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis encore plus défavorable. Les instruments que peuvent déjà utiliser les collectivités suffisent pleinement.

L'amendement n°85 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement n°504 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La première phrase des deuxième et troisième alinéas du I de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « au titre des logements situés en France métropolitaine ».

II. – La perte de recettes résultant pour la Caisse de garantie du logement locatif social du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Victorin Lurel. – Cet amendement vise à corriger une inégalité de traitement, qui dure depuis trop longtemps. Les cotisations que les organismes HLM versent à la caisse de garantie du logement locatif social, la CGLLS, servent, en partie, à alimenter le fonds national des aides à la pierre, le FNAP.

Ce fonds n'intervient pas outre-mer. Or les organismes HLM des départements d'outre-mer contribuent au FNAP dans les mêmes conditions que les organismes de l'Hexagone. Pour rappel, la cotisation à la CGLLS a pour assiette les loyers encaissés au cours de l'année précédente ainsi que le produit du supplément de loyer de solidarité. Le taux applicable est, au maximum, de 2,5 % sur les loyers et de 100 % sur le supplément de loyer de solidarité.

Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, je propose d'exclure de l'assiette le supplément de loyer. Ce serait d'autant plus juste que les barèmes de plafonds de ressources applicables dans ces départements sont plus faibles qu'en métropole, ce qui conduit à majorer le montant global des suppléments de loyer. Pour un foyer en PLUS, 19 000 euros contre 21 000 euros en métropole. On me répondra que cela relève de la loi de finances mais j'insiste : cette double inégalité est à corriger.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. Le sujet est, effectivement, à traiter en loi de finances.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Cette différenciation s'explique par la volonté de prendre en compte les spécificités de l'outre-mer. De par un choix ancien, l'aide à la construction de logements sociaux outre-mer ne passe pas par les aides à la pierre mais par la ligne budgétaire unique. Est-ce une bonne idée ? En tout état de cause, la situation est ainsi.

J'ajoute que, nous en avons longuement débattu, les logements sociaux de ces territoires ont été exclus de la fameuse réduction du loyer de solidarité dans la dernière loi de finances. Avis défavorable.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Le problème se pose depuis que l'on prélève les ressources des aides à la pierre sur la cotisation à la CGLLS, un mécanisme que je critique car il revient à faire financer le logement social par les organismes eux-mêmes. Les collègues de l'outre-mer ne contestent pas le principe de la cotisation, ils demandent un ajustement. La proposition de mon collègue mérite d'être travaillée.

M. Philippe Dallier. – La vraie question est : faut-il conserver la LBU ou revenir au droit commun ? À mon sens, la répartition des aides à la pierre par le FNAP apporte suffisamment de garanties pour que les outre-mer n'y soient pas perdants.

M. Victorin Lurel. – La ligne budgétaire unique a enregistré une baisse de 21 millions d'euros en 2018. On nous a expliqué que l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) prendrait en partie le relais mais elle n'intervient presque pas dans les outre-mer. Il n'est pas question pour les organismes HLM d'outre-mer de ne pas participer à la CGLLS mais de corriger une inégalité qui est double. Dans les départements d'outre-mer, on paie plus tôt le supplément de loyer puisque les plafonds de ressources sont plus bas. Le Gouvernement a également refusé l'extension de la réduction de loyer de solidarité dans les outre-mer. Il faudra reprendre ce dossier dans le projet de loi de finances pour 2019.

L'amendement n°504 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°505 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Après l'article 25

Insérer un article ainsi rédigé :

I. – À la première phrase du dernier alinéa du I de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, le pourcentage « 2,5 % » est remplacé par le pourcentage : « 1 % ».

II. – La perte de recettes résultant pour la Caisse de garantie du logement locatif social du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Victorin Lurel. – C'est un amendement de repli, dont on me dira aussi qu'il relève de la loi de finances.

Il s'agit de diminuer le taux de cotisation à la CGLLS outre-mer.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Même avis défavorable. Si ces sujets sont importants, le champ du texte est déjà particulièrement large. La commission a choisi, pour se concentrer sur l'essentiel, de demander systématiquement le rejet des amendements de nature fiscale ou correspondant à une demande de rapport.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis défavorable.

L'amendement n°505 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°502 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, M. Antiste, Mme Ghali, M. Tourenne, Mme Conway-Mouret, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur les conséquences de la suppression du dispositif d'accession sociale à la propriété dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution prévue à l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et sur ses modalités de rétablissement.

M. Victorin Lurel. – Madame le Rapporteur, si je ne saisis pas cette occasion pour évoquer ces sujets, à quel moment le ferais-je ? J'ai effectué une tentative lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2018, on m'a demandé de patienter. Des solutions doivent être trouvées d'ici la prochaine loi de finances.

Cet amendement d'appel porte sur la suppression, injuste et brutale, de l'allocation-logement accession par la loi de finances pour 2018. À La Réunion comme en Guadeloupe, des centaines de projets d'accession sont remis en cause.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Rejet.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis. On peut ne pas être d'accord avec la suppression de l'APL accession, je connais votre position là-dessus. Cette suppression a eu de fortes conséquences sur le financement de la lutte contre l'habitat insalubre, une réflexion est en cours pour trouver des solutions dans la prochaine loi de finances.

M. Philippe Dallier. – Il est bon d'entendre le ministre reconnaître que le Gouvernement a peut-être un peu vite supprimé l'APL accession... Il a fixé pour objectif la vente de 40 000 logements HLM par an, on n'y arrivera jamais sans cette aide. Il faudra revenir globalement sur ce sujet dans la prochaine loi de finances.

M. Marc-Philippe Daubresse. – Merci Bercy...

L'amendement n°502 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°503 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur l'opportunité d'un alignement des plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés en logements locatifs sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer sur ceux appliqués en France hexagonale.

M. Victorin Lurel. – Il s'agit toujours de corriger une différence de traitement entre l'outre-mer et l'Hexagone. Les plafonds de ressources pour l'accès aux logements sociaux sont plus bas outre-mer, ce qui conduit à majorer les montants de suppléments de loyer. Par exemple, pour un logement PLUS : 32 316 euros en métropole, 29 000 euros dans les DOM pour une famille de trois personnes ; 45 895 euros en métropole, 41 306 euros dans les DOM pour une famille de cinq personnes - et des familles de cinq personnes, cela existe encore chez nous.

Ces plafonds relèvent du règlement, nous demandons leur harmonisation.

L'amendement n°503 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

L'article 25 bis est adopté.

ARTICLE 26

M. le président. – Amendement n°1018 rectifié, présenté par MM. Pemezec et Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, M. Vaspart, Mme Lherbier, MM. H. Leroy, Charon et Rapin et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le mot : « scission », sont insérés les mots : « dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement » ;

Mme Jacky Deromedi. – Pour faciliter la production de logements sociaux et lutter contre l'habitat insalubre, l'on peut aussi s'appuyer sur les sociétés d'économie mixte en utilisant le mécanisme de la vente en état futur d'achèvement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable. Je ne vois pas le rapport entre la VEFA et la fusion ou scission d'organismes HLM.

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

L'amendement n°1018 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°834 rectifié, présenté par Mmes Berthet et Deromedi, MM. Piednoir, H. Leroy, Paccaud et Milon et Mmes Imbert, Garriaud-Maylam et Lamure.

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de fusion de deux offices détenteurs de l'agrément logement social au sein d'une société d'économie mixte, cette dernière se substitue, comme à l'ensemble des autres droits et obligations des offices dont elle reprend intégralement les activités, à la détention de l'agrément logement social issu de ces derniers. » ;

Mme Jacky Deromedi. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Rejet.

M. Jacques Mézard, ministre. – *Idem.*

L'amendement n°834 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°1019 rectifié, présenté par MM. Pemezec et Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Vaspart, H. Leroy, Charon et Rapin et Mme Garriaud-Maylam.

Alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Une société d'économie mixte, agréée en application de l'article L. 481-1, ou par dérogation si elle ne dispose pas de cet agrément, peut acquérir le patrimoine de tout bailleur social dès lors que l'acquisition s'inscrit dans une opération de reconstitution de l'offre de logement social par la démolition et la reconstruction un pour un des logements ainsi acquis sous réserve de les revendre à un bailleur social dûment agréé, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ou au plus tard cinq ans après leur livraison. » ;

Mme Jacky Deromedi. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les sociétés d'économie mixte agréées peuvent déjà acquérir des logements sociaux. Retrait ou avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°1019 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°810, présenté par le Gouvernement.

I. – Après l'alinéa 10

Insérer six alinéas ainsi rédigés :

« Constitue une scission d'office public de l'habitat au sens du présent livre l'opération par laquelle :

« - un office public de l'habitat transmet, par suite et au moment de sa dissolution sans liquidation, l'ensemble de son patrimoine à deux ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1 préexistants ou nouveaux ;

« - un office public de l'habitat transmet, sans être dissout, une ou plusieurs branches complètes de son activité à un autre organisme mentionné aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

« La scission effectuée entraîne la transmission universelle du patrimoine à l'organisme bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération.

« Les transferts de patrimoine emportent le transfert de plein droit et sans formalité des accessoires des créances cédées et des sûretés réelles et personnelles les garantissant, ainsi que des contrats de toutes natures, y compris les contrats de prêts et le cas échéant de garantie d'emprunt. Lesdits contrats sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur terme, sauf accord contraire des parties. Les cocontractants sont informés de la substitution de personne morale par l'office public de l'habitat absorbé ou scindé. La substitution de personne morale aux contrats en cours n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 443-13 du CCH, ni les créanciers ni les garants ne peuvent s'y opposer.

« Les parties à la fusion ou à la scission peuvent décider de conférer à l'opération un effet rétroactif au plan comptable. Toutefois, la date d'effet comptable de l'opération ne peut pas rétroagir au-delà de la date d'ouverture de l'exercice de l'organisme absorbé ou scindé en cours à la date de l'opération.

II. – Après l'alinéa 17

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Au troisième alinéa de l'article L.421-7 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « fusion », le mot : « de » est remplacé par les mots : « ou la scission d'un ou ».

M. Jacques Mézard, ministre. – Cet amendement technique précise les conditions de scission des OPH. Il s'inspire de l'exemple de la scission de l'office départemental du Rhône lors de la création de la métropole de Lyon. Des dispositions fiscales, qui sont en cours d'expertise, le compléteront dans la prochaine loi de finances.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Sagesse. Il est gênant que vous n'ayez prévu que le cas où un OPH transmet son patrimoine à d'autres organismes de logement social, l'inverse pourrait se produire.

M. Michel Canevet. – Pour le groupe centriste, il aurait mieux valu partir des réalités locales. Un point sur lequel je veux attirer l'attention du Gouvernement : les collectivités territoriales ont généralement garanti des prêts aux OPH, en qui ils avaient pleine confiance. Elles pourraient se trouver face à des opérateurs, qu'elles n'ont pas choisis.

L'amendement n°810 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°81 rectifié bis, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Meurant, Mmes Lherbier et Bories, MM. Milon et Pemezec et Mmes Malet et Gruny.

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... L'avant-dernier alinéa est complété par les mots : « et relevant du patrimoine locatif conventionné en application de l'article L. 351-2 » ;

M. Antoine Lefèvre. – En plus de leur activité de logement social, les sociétés d'économie mixte ont acquis et financé du patrimoine qui ne relève pas des activités agréées. Dès lors, dans le cadre d'une fusion ou d'une scission, l'évaluation du patrimoine ne relevant pas du logement locatif conventionné à la valeur nette comptable porterait une atteinte disproportionnée au droit de propriété des actionnaires tant publics que privés.

L'amendement n°468 n'est pas défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable. Le projet de loi autorise toutes les sociétés d'économie mixte à fusionner avec des organismes HLM, dès lors que cela ne remet pas en cause l'objet social de ces derniers et à la condition que l'évaluation de l'actif soit réalisée dans les mêmes conditions qu'entre les organismes HLM. Cet amendement reviendrait à mieux rémunérer les actionnaires des sociétés d'économie mixte. La règle de valorisation est une condition *sine qua non* à l'ouverture des fusions entre les sociétés d'économie mixte multi-activité et organismes HLM.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°81 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement n°218 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - L'article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après la première occurrence du mot : « concertation », la fin est ainsi rédigée : « avec

les associations visées au premier alinéa de l'article 44 présentes dans le patrimoine du bailleur et les représentants des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles désignés dans les conditions prévues au même article. Cette concertation est également réalisée dans le cadre du conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter. » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« À défaut d'associations présentes dans le patrimoine du bailleur et de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet. » ;

3° Après le troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Préalablement à toute décision d'engager une fusion au sens des articles L. 421-7 du code de la construction et de l'habitation et L. 236-1 et L. 236-3 du code de commerce, ou un regroupement au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les associations visées au premier alinéa de l'article 44 présentes dans le patrimoine du bailleur. Cette concertation est également réalisée dans le cadre du conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter.

« À défaut d'associations présentes dans le patrimoine du bailleur, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

« La concertation porte notamment sur les modalités de quittancement, les incidences sur les charges locatives et leur régularisation, sur l'état du service rendu aux locataires tel qu'il est défini à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

4° Au cinquième alinéa, après les mots : « avis motivé », sont insérés les mots : « des associations et ».

Mme Michelle Gréaume. – Les relations entre bailleurs et locataires ont donné lieu à une bataille parlementaire dans les années quatre-vingt, avant qu'un relatif consensus - imparfait - soit trouvé.

Nous prévoyons, par cet amendement, de mettre en place une obligation de concertation avec les locataires en cas de regroupement ou de fusion de plusieurs bailleurs. Les locataires ne doivent pas être exclus de décisions qui les concernent au premier chef. Créons les conditions d'un dialogue apaisé, plutôt que de laisser s'installer un rapport de forces. Notre rôle de législateur est essentiel pour fluidifier les relations entre bailleurs et locataires.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Le projet de loi prévoit déjà une information des locataires ; une concertation, plus complexe, n'est pas souhaitable. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis défavorable également. Nous avons accepté un amendement introduit à l'Assemblée nationale prévoyant l'information systématique des locataires en cas de fusion. Le texte est équilibré.

L'amendement n°218 rectifié n'est pas adopté.

L'article 26 est adopté.

ARTICLE 27

M. le président. – Amendement n°980, présenté par le Gouvernement.

I. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Après la référence : « L. 313-16 », sont insérés les mots : « et d'autres catégories de prêts en application du 6 bis de l'article L. 511-6 » ;

II. – Après l'alinéa 5

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la deuxième phrase, les mots : « Ce prêt est soumis » sont remplacés par les mots : « Ces prêts sont soumis » ;

III. – Alinéa 13

Compléter cet alinéa par les mots :

dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L. 423-15 du même code

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Cet amendement applique la procédure de déclaration préalable aux prêts des bailleurs entre eux. Jusqu'ici, seuls les avances et prêts participatifs faisaient l'objet d'une information à Bercy.

Bercy dispose aujourd'hui de deux mois pour opposer un refus, nous réduisons ce délai à quinze jours.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable à cet amendement de précision.

L'amendement n°980 est adopté.

M. le président. – Amendement n°668 rectifié, présenté par M. Dallier, Mme Chain-Larché, M. Bascher, Mmes Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Laménie, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mme Thomas.

Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

... – L'article L. 421-18 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « qu'en titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de

placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs relevant des paragraphes 1, 2 et 6 de la sous-section 2, du paragraphe 2 ou du sous-paragraphe 1 du paragraphe 1 de la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros » sont remplacés par le mot : « que : » ;

2° Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :

« 1° En titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen ;

« 2° En parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs relevant des paragraphes 1, 2 et 6 de la sous-section 2, du paragraphe 2 ou du sous-paragraphe 1 du paragraphe 1 de la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros ;

« 3° En titres émis par une société mentionnée à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ou un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code ;

« 4° En parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs relevant des paragraphes 1, 2 et 6 de la sous-section 2, du sous-paragraphe 1 du paragraphe 1 ou du paragraphe 2 de la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier créés à l'initiative d'un offices publics de l'habitat ou d'une société visée à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, et dont les actifs sous-jacents sont déterminés par décret. »

... – L'article L. 421-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Des parts ou actions de sociétés de gestion de portefeuilles, dans la limite d'une participation individuellement minoritaire mais leur donnant accès à la détermination des politiques d'investissement des fonds gérés par lesdites sociétés. »

M. Philippe Dallier. – Je prends le risque de m'exposer aux foudres de Mme le rapporteur qui ne manquera pas de me renvoyer à la loi de finances... (*Sourires*) Cela étant, le Gouvernement a déposé un amendement sur le même sujet. Faciliter le placement des fonds des bailleurs paraît paradoxal vu les circonstances mais le sujet doit être traité. Cet amendement favorise la création de fonds d'investissement ayant pour seul objet la gestion d'un portefeuille d'instruments financiers et de dépôts principalement représentatifs d'investissements en titres émis par des organismes d'HLM ou conformes

avec le caractère social et territorial du secteur HLM et l'intérêt économique général local ou national.

L'amendement donne aussi aux offices la possibilité de souscrire aux emprunts obligataires et titres participatifs des groupes d'organismes de logement social et des organismes eux-mêmes ainsi qu'à des parts ou actions d'OPCVM qui seraient créés à l'initiative de ces groupes ou des offices et seraient gérés directement par eux ou par l'intermédiaire de sociétés de gestion de portefeuille, partiellement détenues par elles.

M. le président. – Amendement n°774, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 27

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 421-18 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le mot : « placés », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « qu'en titres, parts ou actions suivants : » ;

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« 1° En titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen ;

« 2° En titres émis par un organisme mentionné aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 423-1-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. »

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Cet amendement va dans le même sens mais son champ est limité aux offices membres du même groupe. C'est l'idée du contrat de mariage dont nous avons parlé hier. L'amendement de M. Dallier va plus loin puisqu'il autorise n'importe quel bailleur à prêter à n'importe quel bailleur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait de l'amendement n°668 rectifié, qui est en partie satisfait par l'amendement n°774 rectifié auquel la commission donne un avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Retrait ou rejet de l'amendement n°668 rectifié.

M. Philippe Dallier. – Les groupes qui se constitueront auront-ils les reins assez solides pour construire et entretenir le bâti ? Pour l'instant, personne ne peut répondre à cette question.

L'amendement n°668 rectifié est retiré.

L'amendement n°774 rectifié est adopté.

L'article 27, modifié, est adopté.

*L'article 27 bis A est adopté,
ainsi que l'article 27 bis B.*

ARTICLE 27 BIS

M. le président. – Amendement n°770, présenté par le Gouvernement.

Supprimer cet article.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Cet amendement supprime cet article introduit par l'Assemblée nationale : appliquer un taux réduit de contribution de sécurité immobilière aux fusions est une mesure purement fiscale qui n'a pas sa place dans le texte.

*L'amendement n°770, repoussé par
la commission, n'est pas adopté.*

L'article 27 bis est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le président. – Amendement n°232 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 27 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les articles 199 septviciés et 199 novovicés du code général des impôts sont abrogés.

M. Fabien Gay. – Selon la Cour des comptes, au regard de l'efficacité de la dépense publique, le Pinel est beaucoup moins efficace que les prêts locatifs. La Cour a calculé que le coût annuel pour les finances publiques d'un logement de 190 000 euros bénéficiant de l'avantage Pinel était trois fois plus élevé que celui d'un logement comparable financé par un prêt locatif social et deux fois plus élevé que celui d'un logement financé par un prêt locatif aidé intégration.

Le Pinel et le Scellier trouvent leurs limites en zones détendues. Le rapport de la Cour des comptes a relevé la véritable addiction des banques comme des investisseurs à ces dispositifs fiscaux, qui coûtent 1,7 milliard d'euros à comparer aux 60 millions des aides à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux. Je ne doute pas que le Sénat votera cet amendement économe ! (*Sourires*)

M. le président. – Amendement n°762 rectifié, présenté par Mme Gatel, MM. Janssens, Le Nay et Bonnacarrère, Mmes Joissains et Billon, MM. L. Hervé, Delcros et Détraigne, Mme Létard et M. Canevet.

Après l'article 27 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le IV de l'article 199 novovicés du code général des impôts est ainsi rédigé :

« IV. – La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif, qui ont fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis conforme du comité régional de

l'habitat et de l'hébergement. La population totale des communes concernées ne peut être supérieure, dans chaque région, à celle de la population des communes concernées par la même réduction d'impôt l'année précédant la prise de l'arrêté. »

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.

M. Michel Canevet. – La situation est suffisamment difficile pour ne pas pénaliser davantage le secteur du logement en supprimant le Pinel. Le groupe UC défend une approche fluide, tenant compte des besoins effectifs des territoires. Le dispositif Pinel a été recentré sur les métropoles et leurs environs. Nous proposons, sans modifier les enveloppes budgétaires, une répartition par les régions.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable aux deux amendements. Monsieur Gay, on ne peut plus être éligible au dispositif Scellier aujourd'hui. La commission s'est montrée défavorable par principe à toutes propositions fiscales. De plus nous attendons pour le 1^{er} septembre 2018 un rapport d'évaluation du zonage Pinel....

M. Michel Canevet. – Je croyais que le Sénat n'aimait pas les rapports !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Celui-ci est important. Nous attendons également pour le 1^{er} septembre 2019 un rapport d'évaluation du Pinel lui-même.

M. Jacques Mézard, ministre. – Monsieur Gay, vous n'accordez pas toujours le même intérêt aux observations de la Cour des comptes. Je pense, en particulier, à celles qu'elle a faites sur la trésorerie des organismes HLM... (*Sourires*)

Nous avons besoin d'un diagnostic sur le Pinel. Une fois qu'il sera établi, le Gouvernement, si le Parlement ne se saisit pas de la question auparavant, prendra le dossier en main. En attendant, avis défavorable à l'amendement n°232 rectifié.

Concernant l'amendement n°762 rectifié, les zonages ne sont pas intangibles et il est normal de défendre une approche évolutive. Mais là-aussi, un rapport sera présenté ; des mesures pourront être prises en loi de finances. Retrait ou avis défavorable.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Des rapports d'évaluation sont effectivement nécessaires sur le Pinel. Le soutien à l'investissement locatif privé peut être utile pour relancer la construction. Cela dit, attention de ne pas doper le secteur immobilier à l'aide fiscale ; attention aussi à ses conséquences sur la hausse du coût du foncier. Soutenir l'investissement locatif privé, pourquoi pas, à condition de soutenir au moins autant, voire plus, l'investissement locatif social. L'équilibre entre les deux secteurs s'est rompu. Enfin, il faut s'assurer que les conditions d'éligibilité à l'avantage fiscal sont encore remplies.

Il y a des Pinel vides, certes moins que des Scellier vides... Le rapporteur de la commission des finances de l'Assemblée nationale a demandé qu'on lui communique un rapport existant sur ce dispositif, il ne lui a jamais été remis. Même chose pour moi qui demande depuis des années un rapport sur le contrôle de l'éligibilité au Pinel.

Les rapports, c'est bien mais à condition qu'ils soient transmis.

Mme Cécile Cukierman. – Monsieur le Ministre, nous avons la même utilisation que le Gouvernement des rapports de la Cour des comptes... (*MM. Alain Richard et Jacques Mézard, ministre, sourient.*) À notre sens, les niches fiscales ne sont pas la solution. Si le Gouvernement veut les maintenir et les faire évoluer, il faudrait au moins garantir un zonage équitable. Le Pinel a profité aux zones périurbaines et rurales, notamment pour la réhabilitation des logements insalubres dans les centres-bourgs. Un rapport sur la question est indispensable.

M. Philippe Dallier. – Ne jetons pas le bébé avec l'eau du bain... Le Pinel a relancé spectaculairement la construction. Il est vrai, néanmoins, que 60 000 euros d'avantage fiscal maximum, cela fait beaucoup ; j'avais proposé de limiter cet avantage.

On pourrait certes imaginer de déléguer l'enveloppe, avec une répartition par territoire.

M. Michel Canevet. – La France Girondine !

M. Philippe Dallier. – Mais la logique est celle du guichet ouvert, et non de l'aide à la pierre... En tout cas, de grâce, ne supprimons pas le Pinel de but en blanc.

Mme Valérie Létard. – Je rejoins M. Dallier, grand expert de ces dispositifs, qui propose peut-être une solution d'avenir. Le Pinel est un outil utile dans un éventail qui reste réduit, hors zonages prioritaires.

Les zonages méritent d'être revisités. Dans le Nord, avec 2,5 millions d'habitants, 400 000 dans certains arrondissements, des zonages sont hors zones tendues, car il a fallu hiérarchiser au sein du département. Dans le même temps, certains territoires bien moins peuplés seront en zone Pinel ! Revoyons les critères. Chez moi, on a 7 000 demandes non satisfaites et 50 % de baisse de la production de logements neufs, car la délégation des aides à la pierre dégringole...

M. Jacques Mézard, ministre. – Toutes les opinions sont respectables. Certains sont par principe opposés à ces dispositifs, d'autres nous demandent de les renforcer. Constituons un groupe de travail sur ces dispositifs qui ont pu favoriser la construction.

M. Philippe Dallier. – C'est sûr !

M. Jacques Mézard, ministre. – Le passage du Duflot au Pinel a, semble-t-il, eu un impact positif ! Distinguons l'effet direct des dispositifs et ce qui relève de l'effet d'aubaine.

Je reçois très régulièrement des demandes de révision des zonages, et j'entends l'amertume de certains...

Mme Valérie Létard. – Ce n'est pas de l'amertume ! Quels sont les outils pour régler les problèmes ?

M. Jacques Mézard, ministre. – On ne peut pas tout concentrer dans les zones les plus peuplées !

Mme Valérie Létard. – Ce n'est pas ce que je demande.

M. Jacques Mézard, ministre. – Des évolutions sont souhaitables, sur la base de critères les plus objectifs possible. Nous débattons du rapport qui sera remis à la rentrée. Mais toucher aux zonages, c'est un peu comme tirer le fil d'une pelote...

L'amendement n°232 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°762 rectifié.

L'amendement n°327 est retiré.

M. le président. – Amendement n°670 rectifié bis, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché et Deroche, M. P. Dominati, Mme Dumas, MM. B. Fournier et Guéné, Mmes Lamure et Micouleau, M. Milon et Mme Thomas.

Après l'article 27 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le d du II de l'article 209 du code général des impôts est complété une phrase ainsi rédigée : « Cette disposition ne s'applique pas aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés aux articles L. 421-1, L. 422-1, L. 422-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation. »

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

M. Philippe Dallier. – Il s'agit de sécuriser le transfert du déficit fiscal en cas de fusion de sociétés HLM.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable. Je vous renvoie à la loi de finances.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Retrait. Ce point essentiel nécessite encore du travail. Nous aurons le débat en loi de finances.

M. Philippe Dallier. – Soit, mais il s'agit explicitement de la fusion des organismes. Il y a urgence.

L'amendement n°670 rectifié bis est retiré.

Rappels au Règlement

M. Pierre Ouzoulias. – Mon rappel au Règlement se fonde sur l'article 36. L'Assemblée nationale vient d'interrompre ses travaux à la suite des propos de M. Ferrand qualifiant de « faits divers » les agissements délictueux de M. Benalla, adjoint au chef de cabinet du président de la République.

À la lumière des informations que nous livre, heure par heure, la presse, les déclarations du ministre de l'Intérieur hier devant notre Haute Assemblée étaient à tout le moins bien incomplètes.

Pour la sérénité de nos débats et pour restaurer la confiance, il est urgent que le ministre de l'Intérieur vienne devant notre Haute Assemblée pour nous apporter les compléments d'information que nous sommes en droit d'exiger de lui.

M. Bruno Retailleau. – Nous sommes tous convaincus de la gravité de cette affaire. Hier nous avons des questions d'actualité au Gouvernement, le Premier ministre et le ministre de l'Intérieur nous ont répondu, de manière incomplète.

La commission des lois auditionnera le ministre de l'Intérieur mardi, et le président Bas a demandé sa transformation en commission d'enquête, comme à l'Assemblée nationale.

Je ne défends nullement le Gouvernement. Il est fondamental que l'exécutif apporte des réponses précises.

M. le président. – Ce n'était pas un rappel au Règlement mais plutôt une information sur l'action du Sénat...

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. – Hier, le Sénat, conformément à sa tradition, a interrogé le Gouvernement, qui a répondu. Vous avez rappelé les initiatives qui ont été prises. Dont acte. C'est le bon fonctionnement de la démocratie. Ce sujet est légitimement posé, il est normal que le Gouvernement y réponde.

M. Jean-Pierre Sueur. – Mon rappel au Règlement se fonde sur les articles relatifs aux commissions d'enquête parlementaires. La commission d'enquête parlementaire ne saurait se réduire à l'audition du ministre. Elle exercera pleinement sa mission pendant le temps qu'il faudra.

M. Bruno Retailleau. – Absolument !

M. Jean-Pierre Sueur. – Notre groupe estime, lui aussi, qu'il n'a pas été répondu aux questions posées. Hier, trois orateurs de trois groupes différents ont demandé pourquoi le chef de l'État n'avait pas appliqué, en l'espèce, le deuxième alinéa de l'article 40 du code de procédure pénale qui s'applique à toute autorité publique. Vous ne pouvez pas dire, Monsieur le Ministre, que le Gouvernement a répondu.

M. Antoine Lefèvre. – C'est le moins qu'on puisse dire.

M. Alain Richard. – Excellente intervention.

M. le président. – Acte vous est donné de ces rappels au Règlement.

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Procédure accélérée - Suite)

Discussion des articles (*Suite*)

ARTICLE 28

M. Fabien Gay. – Cet article 28, comme le suivant, illustre le désengagement de l'État au profit du privé. Il porte une atteinte sévère au volet public du logement social, rompant avec notre modèle français et mettant en danger les valeurs républicaines.

En effet, il sort les organismes de leur cœur de métier, la construction de logements HLM, en leur assignant l'objectif de les vendre - et ce sans aucun moyen supplémentaire.

Nous glissons vers une marchandisation du logement social. Les organismes HLM devront se financer eux-mêmes par la vente de logements sociaux. Nous allons donc vendre notre patrimoine. Le plus ancien se transformera vite en copropriétés dégradées, tandis que les promoteurs pourront acquérir des lots dans les quartiers les plus attractifs, qu'ils revendront ou loueront à prix d'or, au détriment de la mixité sociale. Encore une fois, l'intérêt privé primera sur l'intérêt général.

Mme Cécile Cukierman. – Depuis la loi Boutin, la vente du patrimoine est un objectif prioritaire des organismes de logement social. Alors qu'1,8 million de demandes de logement social sont insatisfaites, comment accepter que l'on vende le patrimoine ?

Au contraire, nous prônons pour sa sanctuarisation au sein d'une agence foncière. Les priorités devraient être la construction en zone tendue et la réhabilitation du parc dégradé ailleurs.

Les aspects les plus pernicioeux de l'article ont été supprimés en commission, comme la possibilité de ne vendre que la nue-propriété. Le rôle de la commune a été affirmé : aucune vente ne se fera sans l'accord du maire. On ne peut demander au maire d'atteindre des objectifs de construction et le priver des outils pour conserver son parc !

M. Marc-Philippe Daubresse. – C'est juste.

Mme Cécile Cukierman. – Nous proposerons d'interdire la vente du patrimoine dans les communes carencées.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Le débat change de nature avec le prélèvement massif sur les organismes HLM. Jusqu'ici, la vente était facteur de fluidité, une manière de répondre à la demande

d'accession sociale à la propriété. Là, elle devient l'unique méthode pour financer la construction de nouveaux logements sociaux.

Non, vendre un logement HLM ne permet pas d'en construire deux. On dit que la progression annuelle des logements est de 150 000, mais ce chiffre inclut les ventes et démolitions. En réalité, le parc progresse de 78 000 logements, dans les meilleurs cas. La progression du parc HLM est dérisoire par rapport à hausse de la population.

Cet article nous fait changer de modèle économique. C'est vous, Monsieur le ministre, qui êtes fasciné par le modèle britannique ! Après avoir réduit la voilure, Mme May et le maire de Londres réinvestissent massivement pour faire du logement social public. *Idem* en Allemagne. Vingt ans après, nous allons faire les mêmes erreurs !

Oui à la vente, à condition qu'elle ne fasse pas disparaître la mixité sociale. Or vous allez vendre dans les quartiers attractifs, où le foncier disponible manque ! Vous nous faites un mauvais coup.

Les Français souhaitent acheter, mais rarement là où ils sont locataires... Or vous supprimez le PTZ dans les zones où l'accession à la propriété était à encourager !

M. Marc-Philippe Daubresse. – C'est vrai.

M. Marc Daunis. – Très bien.

M. Jean-Pierre Sueur. – Ce texte peut sembler disparate, mais en réalité, des lignes de force se dégagent : la suppression de l'avis conforme de l'ABF, adoptée à une courte majorité avant-hier ; le recours facilité à la conception-réalisation hier ; cet article 28 pour créer des filiales dispensées de certaines règles, qui met à mal les concours d'architecte et la loi MOP de 1985. Tout cela va dans le même sens !

Pour aller plus vite, mettons plutôt en place de méthodes d'accès plus rapide aux marchés publics, tout en respectant les principes de concurrence et d'allotissement. Cette réforme met à mal la qualité, le libre accès à commande publique, le pluralisme architectural. Nous regrettons vivement l'absence de la ministre de la culture, vu l'enjeu.

M. Marc-Philippe Daubresse. – Elle a déjà du mal à s'occuper de la culture, alors l'architecture...

Mme Michelle Gréaume. – Cet article pivot fait apparaître une nouvelle catégorie d'opérateurs, les sociétés de vente de logements sociaux, chargées de ramener des liquidités dans les caisses. Depuis la loi de finances, c'est chacun pour soi. Le budget du logement est victime des effets de la crise et des décisions politiques antérieures. Car c'est bien le processus de formation des prix qui détermine les loyers. Or les gouvernements n'ont cessé de réduire les aides à la pierre... Observez la faiblesse des crédits : 50 000 pour le FNAP, dix de moins que le produit de la taxe sur les logements vacants.

Malgré ses défauts, le gouvernement de M. Sarkozy consacrait 930 milliards d'euros à la construction de logements neufs et à la réhabilitation. (*Sourires à droite*)

M. Marc-Philippe Daubresse. – Absolument !

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. – C'était le bon temps !

Mme Michelle Gréaume. – Halte à la captation des ressources. C'est le mouvement HLM qui, en s'appuyant sur l'épargne populaire du Livret A, a sorti la France de la crise du logement dans les années 1950 et 1960. L'article 28 est un article de régression sociale. (*Applaudissements sur les bancs du groupe CRCE*)

Mme Colette Mélot. – L'article 28 donne de nouvelles compétences aux organismes de logements sociaux, dont les activités principales sont déjà exonérées d'impôt sur les sociétés. L'extension à un domaine qui ne relève pas du service public d'intérêt général est un manquement au principe d'étanchéité des aides publiques et une concurrence déloyale avec le secteur privé. Laissons au secteur privé les actions qui lui reviennent, au lieu d'affaiblir l'État.

M. Jacques Mézard, ministre. – Je suis fasciné, Monsieur Sueur, par votre agilité intellectuelle au fil des années...

M. Jean-Pierre Sueur. – Et moi par la vôtre, entre hier et aujourd'hui ! (*Sourires*)

M. Jacques Mézard, ministre. – Nous voulons vendre 40 000 logements, soit 1 % du parc ; c'est l'objectif qui avait été fixé en 2009.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Sous Sarkozy !

M. Jacques Mézard, ministre. – Il n'est pas question de brader le patrimoine national ! Actuellement, 100 000 logements sont mis en vente par les organismes HLM, mais ils n'en vendent que 8 000. Cherchez l'erreur ! On comprend que l'objectif de 2009 n'ait été que partiellement atteint. Cet objectif de 40 000, limité, est vertueux. Ce dispositif existe dans de très nombreux pays ; les fonds iront à la construction de nouveaux logements HLM.

À l'Assemblée nationale, nous avons donné un avis favorable au droit de préemption des maires.

Je respecte toutes les opinions, y compris de principe, mais nous avons le droit d'en avoir d'autres. Les organismes HLM souhaitent ce processus, puisqu'ils mettent en vente leurs logements.

Avis simple ou avis conforme, nous avons tout entendu ces derniers jours, selon les sujets ! (*Protestations sur les bancs du groupe CRCE*)

M. Philippe Dallier. – Ce ne sont pas les mêmes personnes !

M. Marc-Philippe Daubresse. – L'architecte n'est pas un élu local !

M. Jacques Mézard, ministre. – Il y en a même qui sont parlementaires et qui l'ont rappelé ici même...

M. Antoine Lefèvre. – On a même dit qu'ils étaient plus forts que les avocats ! (*Sourires*)

M. le président. – Amendement n°169, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

M. Fabien Gay. – Défendu. Si vous le votez, les autres amendements tomberont... (*Sourires*)

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. La commission a conservé cet article qui traite certes de la vente de logements sociaux mais aussi des nouvelles compétences dévolues aux organismes HLM.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis défavorable.

M. Philippe Dallier. – En France, on aime afficher des objectifs ambitieux tout en sachant qu'ils ne seront pas atteints.

Votre réforme du logement social repose essentiellement sur le postulat que l'objectif de 40 000 logements vendus sera atteint. C'est le seul moyen de sauver les bailleurs HLM. Espérons qu'il sera atteint, sinon le système sera planté !

Mme Cécile Cukierman. – Exactement !

M. Philippe Dallier. – Si l'on ne vend que 8 000 logements, c'est que les locataires ne peuvent pas acheter ! Du coup, vous allez chercher Action Logement. Très bien, mais quand le portage sera terminé, qu'allons-nous faire ? Vous poussez le problème devant vous ! Heureusement que la commission a prévu quelques garde-fous.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Nous ne voterons pas l'amendement de suppression, car le Sénat va introduire des garde-fous, comme l'avis conforme du maire. Nous espérons peser en CMP.

Je ne suis pas prompte à défendre Nicolas Sarkozy...

M. Philippe Dallier. – Cela ne nous a pas échappé ! (*Sourires*)

M. Roger Karoutchi. – Reconnaissez que vous le regrettez. (*Sourires*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – ... mais à l'époque, le dispositif était au moins limité aux personnes physiques. L'utopie irresponsable du « tous propriétaires »...

M. Roger Karoutchi. – Généreuse !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Ici, vous ouvrez aux personnes morales.

Sur les 9 000 logements vendus, un tiers l'est aux locataires occupants, un tiers à d'autres locataires HLM et un tiers à d'autres personnes. Au bout de

quelques années, seuls 62 % des acquéreurs occupent le logement : 40 % le louent, mais plus cher qu'au loyer HLM ! On a sorti ces logements du parc social pour permettre à des gens d'être bailleurs. Où est l'intérêt public à cela ? Restons-en aux dispositifs existants. (*M. Sébastien Meurant applaudit.*)

M. Fabien Gay. – En commission, M. le secrétaire d'État a déclaré que l'objectif de 40 000 logements vendus serait compliqué à atteindre ? Mais, M. Dallier l'a dit, si vous ne tenez pas cet objectif, tout s'effondre !

À Aubervilliers, 900 logements ont été mis en vente : seuls six locataires se sont portés acquéreur. Les gens n'ont pas les moyens d'acheter. À qui comptez-vous vendre ces logements ? Ce sera la vente à la découpe dans les meilleurs quartiers, la dégradation dans les autres...

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Il est de bon aloi d'explicitier les objectifs d'une politique publique. Votre assemblée nous le demande, d'ailleurs.

Nous avons fixé comme objectif de vendre 40 000 logements, soit moins de 1 % du parc. Le chiffre de 40 000 est une boussole, une cible ambitieuse ...

M. Fabien Gay. – Très ambitieuse.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – ... mais il n'apparaît dans aucun document budgétaire !

M. Philippe Dallier. – Si vous ne tenez pas votre objectif, il n'y aura plus de pognon pour construire !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je ne refais pas le débat d'hier. Vous êtes de ceux qui reconnaissent l'effort consenti dans le paquet financier : réforme du taux du livret A, possibilité pour les bailleurs sociaux de s'endetter moins cher...

En aucun cas, nous n'imposerons à quiconque une vente de logement social. Cela marche dans certains territoires, pas dans d'autres. (*M. Fabien Gay s'exclame.*) La vente ne sera pas l'unique source de financement du logement social en France ! Sinon, nous irions en effet à la catastrophe.

L'amendement n°169 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°1122, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéas 4 et 5

Rédiger ainsi ces alinéas :

« – les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;

« – les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4. » ;

II. – Alinéa 6

Supprimer cet alinéa.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Coordination.

M. le président. – Amendement n°170, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

M. Fabien Gay. – La vente de logements locatifs sociaux deviendrait une activité ordinaire, alors que votre Gouvernement consacre 60 millions d'euros à l'aide à la pierre - contre 1,7 milliard d'euros pour la défiscalisation des placements immobiliers...

En France, l'offre de logements intermédiaires ou à loyer libre est abondante mais la demande se situe dans les couches les plus modestes. Vendre les logements sociaux installerait ces ménages dans la précarité locative. Est-ce là votre État providence du XXI^e siècle ?

La construction est à la peine, du fait de la baisse des dotations, notamment de l'aide aux maires bâtisseurs. Il est inconséquent de céder des immeubles et des biens utiles pour répondre à la demande.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. Ces sociétés de vente HLM permettront à des bailleurs sociaux de vendre plus rapidement leurs logements. De par leur spécialisation, elles apporteront une expertise sur les stratégies de vente. Il faut les considérer comme des organismes HLM, soumises aux mêmes règles spécifiques.

M. Philippe Dallier. – Tout à fait !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Nous avons entendu le chiffre de 40 000 logements par an. Vu l'état du patrimoine, il me paraît impossible à atteindre.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis favorable à l'amendement n°1122. Avis défavorable à l'amendement n°170. L'objectif de 40 000 correspond à moins de 1 % du parc, les sommes récoltées seront intégralement réinvesties dans la construction de logements sociaux. Nous fixons le même objectif qu'en 2009, mais avec des moyens techniques différents.

Il y a trois jours, j'ai signé avec Action Logement un accord sur la base de l'achat de 10 000 logements par an minimum. La situation change, les problématiques changent. Nous verrons si nous atteindrons l'objectif, mais ce qui est sûr, c'est que nous allons augmenter le nombre de ventes - dans la limite de 1 % du parc, avec un certain nombre de garanties. C'est un système vertueux.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il faut au moins que les sociétés de vente soient des structures HLM - sinon, elles seront privées !

M. Philippe Dallier. – L'amendement serait contreproductif.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je partage l'analyse de M. Dallier. C'est de l'argent public - le prélèvement obligatoire de 1 % peut y être assimilé - qui sera stocké pour acheter du parc HLM en lieu et place des aides à la pierre pour la construction ou la rénovation.

Quand on s'apercevra, à terme, qu'une large partie du parc n'est pas vendable, on se tournera, en désespoir de cause, vers le privé - au risque que ces logements finissent entre les mains de marchands de sommeil. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SOCR et UC ; M. Sébastien Meurant et Mme Jacqueline Eustache-Brinio applaudissent également.*)

M. Philippe Dallier. – En tant que rapporteur spécial de la mission cohésion du territoire, je voudrais des chiffres. Vous n'avez pas supprimé 1,5 milliard d'euros aux bailleurs sans en mesurer les conséquences... Avec l'aide de la Caisse des dépôts et consignations, la mutualisation des bailleurs et la vente de logements HLM, combien allez-vous retrouver ? Le projet de loi vise à construire plus, mieux et moins cher... Comment faire, avec moins de moyens ?

Vos services ont fait ces calculs, il doit y avoir une somme en face. Soyez transparents. Le problème serait de ne pas respecter vos objectifs de construction.

Je n'obtiens pas ces chiffres aujourd'hui, je vous écrirai donc. Et s'il faut faire un contrôle sur place et sur pièces, je le ferai ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes UC et Les Républicains*)

M. Fabien Gay. – Faisons un bilan de l'accession à la propriété. La vente conduit à la constitution de copropriétés privées qui manquent souvent de moyens - d'abord parce que les provisions pour grosses réparations ne sont pas reversées, obligeant vite les nouveaux propriétaires à des choix d'investissement parfois douloureux.

L'individualisation des charges locatives majorera, sur la durée, lesdites charges.

On risque la constitution de copropriétés ingérables ou mal gérées, sans compter les externalités négatives.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je m'engage à répondre à votre demande, Monsieur Dallier. Je pensais que vous aviez déjà le document que nous avons produit en novembre dernier et qui détaille les masses financières.

Nous proposons un paquet financier. - 10 milliards d'euros garantis par la Caisse des dépôts - du logement social. Les documents soumis à l'accord signé en novembre avec deux de ces cinq familles de HLM comportent des informations chiffrées - mais en aucun cas la vente de logements sociaux ne sera

comptabilisée dans la compensation des 1,5 milliard d'euros.

M. Philippe Dallier. – Vous y croyez peut-être, mais moi, absolument pas.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Peut-être le dispositif n'est-il pas le bon et qu'il faut aller plus loin ? C'est possible, nous en reparlerons.

Madame Lienemann, vous dites que nous allons utiliser l'argent des entreprises pour financer du logement. Pour moi, cela va dans le bon sens. Action Logement sera davantage mis à contribution.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il faut agir en flux, et pas en stock !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Il faut que les sociétés de vente restent des sociétés HLM, pour que l'argent du logement social reste au logement social.

M. Fabien Gay. – On verra !

L'amendement n°1122 est adopté.

L'amendement n°170 n'a plus d'objet.

M. le président. – Amendement n°395 rectifié *bis*, présenté par M. Chasseing, Mme Mélot et MM. Lagourgue, Guerriau, A. Marc, Wattebled, Decool, Capus, Fouché, Nougéin et Gabouty.

I. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le 2°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° De mettre en œuvre les actions dans le domaine de l'habitat prévues par une opération mentionnée à l'article L. 303-2, après accord du maire de la commune concernée. » ;

II. – Après l'alinéa 57

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après la deuxième phrase du premier alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent également, après accord du maire de la commune concernée, mettre en œuvre les actions dans le domaine de l'habitat prévues par une opération visée à l'article L. 303-2. » ;

III. – Après l'alinéa 87

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le vingt-septième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également après accord du maître de la commune concernée, mettre en œuvre les actions dans le domaine de l'habitat prévues par une opération visée à l'article L. 303-2. » ;

Mme Colette Mélot. – L'auteur de l'amendement a souhaité le retirer.

L'amendement n°395 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement identique n°887, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Mme Valérie Létard. – Les organismes HLM disposent des outils et compétences pour développer leurs interventions sur le tissu existant, dans les centres anciens comme dans les centres-bourgs.

L'article 54 du projet de loi crée les « opérations de revitalisation du territoire » (ORT), censées faciliter l'implication des organismes HLM, si toutefois la loi les y autorise. C'est l'objet de cet amendement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable.

Pourquoi limiter les compétences des organismes à l'accord du maire ? La commission a permis aux organismes d'intervenir plus généralement en matière de revitalisation des centres-villes.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

L'amendement n°887 est retiré.

M. le président. – Amendement n°841, présenté par M. Daubresse.

I. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après la première phrase du 10°, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. » ;

II. – Après l'alinéa 60

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le huitième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. » ;

M. Marc-Philippe Daubresse. – Cet amendement d'apparence technique est en réalité politique. Que se passe-t-il quand une société HLM n'arrive pas à vendre tous les logements qu'elle propose ?

Il peut arriver que le seul recours soit de vendre les logements restant à un organisme HLM, associé ou non de ladite société, qui les intégrera à son patrimoine locatif social.

Cet amendement permet de faire revenir les logements concernés dans le parc locatif social.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis favorable, ce qui vous donne des indications sur le sens que nous donnons à ce texte.

L'amendement n°841 est adopté.

L'amendement n°264 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement identique n°709 rectifié *bis*, présenté par Mme de Cidrac, M. B. Fournier, Mmes Micouleau et L. Darcos, MM. Milon, de Nicolaÿ, Mandelli, Houpert, Schmitz et Laugier, Mmes Perrot, Lassarade, Lanfranchi Dorgal et F. Gerbaud, M. Gilles et Mme Vullien.

M. Alain Schmitz. – Nous précisons que les nouvelles filiales des organismes que cet article autorise à créer, ne pourront exercer leurs nouvelles compétences qu'en cas de carence avérée du secteur privé.

L'amendement n°984 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°342 rectifié, présenté par MM. Babary et Brisson, Mmes Deromedi et Garriaud-Maylam, MM. Revet et Charon, Mme Bonfanti-Dossat, M. Piednoir et Mme Lamure.

I – Alinéa 15

Remplacer les mots :

le cas échéant

par les mots :

en cas de carence avérée du secteur privé, et dans le cadre des compétences dévolues aux offices publics de l'habitat définies au présent article,

II. – Alinéa 21

Remplacer les mots :

le cas échéant

par les mots :

en cas de carence avérée du secteur privé, et dans le cadre des compétences dévolues aux offices publics de l'habitat,

III – Alinéa 75, au début

Insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé et dans le cadre des compétences dévolues aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, définies au présent article,

IV. – Alinéa 76, au début

Insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé et dans le cadre des compétences dévolues aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,

V. – Alinéa 82, au début

Insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé et dans le cadre des compétences dévolues aux sociétés anonymes

coopératives de production d'habitations à loyer modéré et aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré définies au présent article,

VI. – Alinéa 83, au début

Insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé, et dans le cadre des compétences dévolues aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré et aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré,

M. Serge Babary. – Défendu.

M. le président. – Amendement n°1009 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Alinéas 19 à 21

Supprimer ces alinéas.

M. Ronan Dantec. – Cet article autorise les offices publics de l'habitat (OPH) à créer des filiales pour réaliser pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine.

Qu'en est-il de l'indépendance dans la maîtrise d'œuvre vis-à-vis du maître d'ouvrage ? Difficile à dire, en l'absence d'étude d'impact.

Nous attendons la position du Gouvernement sur ce point.

M. le président. – Amendement n°51, présenté par MM. Morisset et Mouiller.

I. – Alinéas 26, 77 et 84

Après le mot :

accompagnement

insérer le mot :

notamment

II. – Alinéa 26

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services visés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise l'articulation des différentes prestations ;

III. – Alinéa 77

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services visés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise l'articulation des différentes prestations ;

IV. – Alinéa 84

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services visés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise l'articulation des différentes prestations ;

M. Jean-Marie Morisset. – Des services médico-sociaux interviennent régulièrement à domicile auprès des personnes en situation de handicap, enfant ou adulte, ou des personnes âgées. Ils assurent des prestations d'accompagnement pour la préservation ou la restauration de l'autonomie dans la vie quotidienne.

En ouvrant la possibilité aux organismes HLM de créer de tels services *via* des filiales, cet article risque de rendre la situation confuse et des doublons.

Cet amendement formalise la coopération avec les services existants : il n'interdit pas aux bailleurs de créer des filiales spécialisées, mais il organise la coopération *via* un conventionnement.

L'amendement n°677 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°173, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 77 et 84

Compléter ces alinéas par les mots :

sous réserve de se conformer à un cahier des charges défini par arrêté ministériel après avis conforme du conseil national consultatif des personnes handicapées mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles

Mme Michelle Gréaume. – Cet article donne la possibilité aux organismes de logement social de créer des filiales pour répondre à des besoins précis, qui interviendront dans le champ concurrentiel - mais sans être véritablement encadrées. Elles peuvent construire, acquérir, vendre, gérer des immeubles et des locaux à usage commercial ou professionnel. Quel est le bien-fondé d'attribuer de nouvelles missions, très éloignées de leur cœur de métier aux bailleurs ? Nous proposons de les soumettre à un cahier des charges défini par arrêté ministériel, pour assurer une égalité de traitement sur le territoire.

L'amendement n°462 n'est pas défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable aux amendements n°709 rectifié *bis* et 342 rectifié, qui limitent considérablement le champ d'action des bailleurs dans leurs missions. L'obligation d'une comptabilité séparée entre les activités relevant du SIEG et hors SIEG est une garantie que l'argent public ne sera pas utilisé pour la réalisation de ces nouvelles compétences.

L'amendement n°1009 rectifié supprime la possibilité pour les bailleurs sociaux de réaliser des études d'ingénierie urbaine pour le compte des collectivités. Or, certains organismes ont une grande

expérience d'opération dans des contextes urbains très divers. Cette activité d'ingénierie sera donc utile aux collectivités territoriales et elle fera bien l'objet d'une comptabilité analytique séparée. Avis défavorable.

Quel est avis du Gouvernement sur l'amendement n°51 ?

L'amendement n°173 précise que l'exercice de la compétence des organismes en matière de fourniture de services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou handicapées est réalisé sous réserve de se conformer à un cahier des charges défini par arrêté ministériel. Cette activité annexe est soumise à une logique d'offre de service délivrée dans des conditions concurrentielles. N'en compliquons pas la mise en œuvre par un cahier des charges. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis défavorable à l'amendement n°709 rectifié *bis* et à l'amendement n°342 rectifié, qui vont à l'encontre des garanties prévues sur la réutilisation des fonds.

Avis défavorable à l'amendement n°1009 rectifié.

Avis défavorable à l'amendement n°51, qui réduit la capacité d'offre de service aux personnes en perte d'autonomie.

Avis défavorable à l'amendement n°173.

L'amendement n°709 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 342 et 1009 rectifié.

M. Jean-Marie Morisset. – Ce texte parle de besoins non satisfaits des personnes âgées et personnes handicapées... Pourtant, les départements offrent de tels services depuis vingt ans, ils ont créé des réseaux d'accompagnement. Comment un bailleur qui gère des centaines de logements pourrait-il s'acquitter de cette tâche ? Je ne comprends pas qu'on puisse refuser une coordination avec les services existants - et je maintiens mon amendement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les bailleurs ne sont pas obligés de créer des filiales. Si vous ne retirez pas votre amendement, je suivrai l'avis défavorable du Gouvernement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je ne suis pas une fanatique des filiales. Les directives européennes autorisent les organismes à accompagner les personnes âgées, à condition que ce soit une part minoritaire de leur activité.

En revanche, il faut que leur action soit coordonnée avec celle des collectivités territoriales, c'est pourquoi le groupe socialiste votera l'amendement n°51.

Mme Valérie Létard. – Très bien !

L'amendement n°51 est adopté.

L'amendement n°173 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°174 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 22, 60 et 89

Compléter ces alinéas par les mots :

, en respectant les règles de passation des marchés publics applicables à la collectivité territoriale de rattachement

Mme Cécile Cukierman. – Cet article autorise les offices publics de l'habitat à titre subsidiaire et en qualité de prestataires de services, à réaliser pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière.

Ces nouvelles activités ne porteront pas uniquement sur des logements.

Cet élargissement du champ de compétences des OPH se fera au détriment de l'ensemble des prestataires de droit privé intervenant dans les mêmes champs d'activité.

En raison de ce transfert de maîtrise d'ouvrage, nous précisons que le bailleur social doit respecter les règles de passation et d'exécution des marchés publics applicables à la collectivité qui lui transfère ses compétences, notamment celles de la loi MOP qui sinon serait vidée de sa substance.

La loi MOP garantit l'indépendance de la maîtrise d'œuvre et responsabilise la maîtrise d'ouvrage. Si nous la remettons en cause, nous nuirons à la qualité de la commande publique.

L'amendement n°265 rectifié bis identique n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement identique n°619 rectifié, présenté par M. Sueur et les membres du groupe socialiste et républicain.

M. Jean-Pierre Sueur. – Monsieur le Ministre, il ne faudrait pas que les nouvelles activités des OPH se fassent au détriment de l'ensemble des prestataires de droit privé intervenant dans les mêmes champs d'activité.

C'est pourquoi cet amendement précise que le bailleur social doit, dans ce cadre, respecter les règles de passation et d'exécution des marchés publics applicables à la collectivité qui lui délègue les opérations, notamment celles de la loi MOP.

Je songe notamment aux règles relatives aux concours d'architecte.

Les OPH ne doivent pas échapper au droit commun s'appliquant aux collectivités territoriales. Il ne faudrait pas qu'il y ait de tour de passe-passe...

M. le président. – Amendement identique n°687 rectifié *bis*, présenté par Mme N. Delattre et MM. Dantec, Guillaume, Labbé et Léonhardt.

M. Ronan Dantec. – Monsieur le Ministre, vous ne m'avez pas répondu. Le Gouvernement a-t-il l'intention de contourner la loi MOP ? Trouverez-vous dans les ventes un moyen de compenser les 1,5 milliard perdus par les offices HLM ? M. Dallier en doute, moi aussi... Quelle est, dans le fond, la stratégie du Gouvernement ?

Cet amendement est lui aussi un amendement de questionnement.

M. le président. – Amendement identique n°710 rectifié *ter*, présenté par Mme de Cidrac, M. B. Fournier, Mmes Micouleau et L. Darcos, MM. Milon, de Nicolaÿ, Mandelli, Houpert, Schmitz et Laugier, Mmes Perrot, Boulay-Espéronnier, Bories, Lassarade, Lanfranchi Dorgal et F. Gerbaud et MM. Gilles et Hugonet.

M. Alain Schmitz. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable à ces amendements identiques qui appliquent les règles de passation des marchés publics aux organismes de logement social qui assureront des opérations de construction ou d'aménagement pour le compte de leur collectivité de rattachement.

Il n'est pas possible de leur appliquer les règles de la collectivité de rattachement : en droit des marchés publics, les règles applicables sont déterminées en fonction de la nature juridique de l'acheteur. Ensuite, le droit des marchés publics s'applique aux OPH.

M. Jacques Mézard, ministre. – Je discerne l'origine de ces amendements... et je connais l'opiniâtreté des architectes.

Retrait ou avis défavorable. Le mandataire doit toujours se soumettre aux règles de la commande publique. Les choses sont claires.

M. Marc-Philippe Daubresse. – Il n'y a pas de loup !

Mme Dominique Vérien. – Je ne voterai pas ces amendements car ils sont satisfaits. Le maître d'œuvre délégué doit respecter les règles de celui qui le mandate.

M. Jean-Pierre Sueur. – Vous dites que les règles des marchés publics s'appliqueront. Eh bien, nous proposons de l'écrire. Ce serait une garantie.

Monsieur le Ministre, si le monde de l'architecture défend ses valeurs - qui nous sont chères également - avec opiniâtreté, c'est que ses inquiétudes méritent d'être entendues.

M. Jacques Mézard, ministre. – Ce n'est pas une critique, mais un constat.

Les amendements identiques n°s 174 rectifié, 619 rectifié, 687 rectifié bis et 710 rectifié ter ne sont pas adoptés.

M. le président. – Amendement n°1026 rectifié, présenté par Mme Eustache-Brinio, M. Bazin, Mme Di Folco, M. Savin, Mme Garriaud-Maylam, MM. Lefèvre, Bascher, H. Leroy, Mandelli, Pemezec, Gremillet, Poniatowski et Sido et Mme Lamure.

I. – Alinéa 24

Rétablir le aa dans la rédaction suivante :

aa) Au début du b du 3°, les mots : « loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » sont remplacés par les mots : « loi n° du pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

II. – Alinéa 69

Rétablir le b bis A dans la rédaction suivante :

b bis A) Au trente-troisième alinéa, les mots : « loi n° 2014366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » sont remplacés par les mots : « loi n° du pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

III. – Alinéa 94

Rétablir le 16° bis B dans la rédaction suivante :

16° bis B Au trente-sixième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » sont remplacés par les mots : « loi n° du pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

Mme Élisabeth Lamure. – Cet article reprend le dispositif de cession de la nue-propiété, qui continue à être réservé aux logements en zones tendues. Il précise également le sort des prêts relatifs aux logements dont la nue-propiété est cédée et impose que les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Les locataires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources continueront à bénéficier du droit au maintien dans le logement sans modification de leur situation locative et la gestion des logements sera assurée par le bailleur social jusqu'à l'expiration des baux en place.

Cet amendement maintient le caractère expérimental de la cession de la nue-propiété des immeubles situés en zone tendue pour une durée de cinq ans.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable. La commission a estimé qu'il n'était pas opportun de poursuivre une expérimentation dont les bailleurs sociaux ne se sont pas emparés.

M. Jacques Mézard, ministre. – Je suis d'accord avec la rapporteure. N'ouvrons pas un autre débat. Retrait ou avis défavorable.

Mme Élisabeth Lamure. – Je le retire. Mais le financement de la rénovation des HLM, surtout en-dehors des zones tendues, inquiète.

M. Philippe Dallier. – Même en zone tendue !

L'amendement n°1026 est retiré.

M. le président. – Amendement n°1027 rectifié, présenté par Mme Eustache-Brinio, M. Bazin, Mme Garriaud-Maylam, MM. Pemezec et Mandelli, Mme Di Folco, MM. Bascher, H. Leroy et Savin, Mme Lamure et MM. Sido, Lefèvre et Genest.

I. – Alinéa 24

Rétablir le ab dans la rédaction suivante :

ab) Après le b du même 3°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La nue-propriété des logements dont les offices réservent à leur profit l'usufruit temporaire en application du précédent alinéa doit être cédée, à peine de nullité, à des personnes morales agréées par le représentant de l'État dans le département où sont situés les logements ou à des personnes morales agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation lorsque leur activité s'exerce sur l'ensemble du territoire national. L'agrément est délivré jusqu'à l'expiration de la convention d'usufruit et ne peut être cédé. L'autorité administrative peut refuser la délivrance de l'agrément ou la soumettre à conditions pour des motifs tirés de l'incapacité technique ou financière du demandeur à faire face aux obligations en matière de sécurité des occupants, de salubrité publique ou à garantir aux occupants leur droit de disposer d'un logement décent.

« Le surplus des sommes est affecté en priorité au financement et à la réalisation d'actions et d'opération de rénovation urbaine relevant notamment de la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, du nouveau programme national de renouvellement urbain et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

« Au plus tard deux ans avant la fin de l'expérimentation, le Gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation proposant les suites à lui donner. » ;

II. – Alinéa 69

Rétablir le b bis B dans la rédaction suivante :

b bis B) Après le trente-troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La nue-propriété des logements dont elles réservent à leur profit l'usufruit temporaire en application du précédent alinéa doit être cédée, à peine de nullité, à des personnes morales agréées par le représentant de l'État dans le département où sont situés les logements ou à des personnes morales agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation lorsque leur activité s'exerce sur l'ensemble du territoire national. L'agrément est délivré jusqu'à l'expiration de la convention d'usufruit et ne peut être cédé. L'autorité

administrative peut refuser la délivrance de l'agrément ou la soumettre à conditions pour des motifs tirés de l'incapacité technique ou financière du demandeur à faire face aux obligations en matière de sécurité des occupants, de salubrité publique ou à garantir aux occupants leur droit de disposer d'un logement décent.

« Le surplus des sommes est affecté en priorité au financement et à la réalisation d'actions et d'opération de rénovation urbaine relevant notamment de la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, du nouveau programme national de renouvellement urbain et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

« Au plus tard deux ans avant la fin de l'expérimentation, le Gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation proposant les suites à lui donner. » ;

III. – Alinéa 94

Rétablir le 16° bis C dans la rédaction suivante :

16° bis C. Après le trente-sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La nue-propriété des logements dont elles réservent à leur profit l'usufruit temporaire en application du précédent alinéa doit être cédée, à peine de nullité, à des personnes morales agréées par le représentant de l'État dans le département où sont situés les logements ou à des personnes morales agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation lorsque leur activité s'exerce sur l'ensemble du territoire national. L'agrément est délivré jusqu'à l'expiration de la convention d'usufruit et ne peut être cédé. L'autorité administrative peut refuser la délivrance de l'agrément ou la soumettre à conditions pour des motifs tirés de l'incapacité technique ou financière du demandeur à faire face aux obligations en matière de sécurité des occupants, de salubrité publique ou à garantir aux occupants leur droit de disposer d'un logement décent.

« Le surplus des sommes est affecté en priorité au financement et à la réalisation d'actions et d'opération de rénovation urbaine relevant notamment de la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, du nouveau programme national de renouvellement urbain et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

« Au plus tard deux ans avant la fin de l'expérimentation, le Gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation proposant les suites à lui donner. » ;

Mme Élisabeth Lamure. – Cet amendement soumet les acquéreurs de la nue-propriété à la détention d'un agrément afin d'éviter que soient réalisées des opérations spéculatives au détriment des conditions d'habitation des locataires en place.

Il propose d'affecter le surplus des sommes perçues par les organismes vendeurs à des actions et des opérations de rénovation urbaine s'inscrivant

notamment dans le programme national de rénovation urbaine.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur*. – Retrait ou avis défavorable.

M. Jacques Mézard, *ministre*. – Même avis.

Mme Élisabeth Lamure. – Les HLM en-dehors des quartiers prioritaires de la ville ne bénéficient pas des mêmes financements que les autres.

L'amendement n°1027 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°656 rectifié, présenté par Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché, Thomas et Deromedi, M. Pellevat, Mme Bruguière, MM. Savin, Mandelli et Cambon, Mme Billon, M. P. Dominati, Mmes L. Darcos, Dumas, M. Mercier, Lherbier, Puissat, Kauffmann et Laborde, M. Bazin, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Laménie, Mmes F. Gerbaud et Lamure, M. L. Hervé, Mme Deroche et M. Sido.

Alinéa 26

Après le mot :

handicap

insérer les mots :

ou victimes de violences conjugales

Mme Céline Boulay-Espéronnier. – La loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement prévoit que le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées prend en compte « les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies ».

Cette disposition a été renforcée par la circulaire du 8 mars 2017 demandant une meilleure prise en compte des femmes victimes de violences dans les obligations imparties sur les logements réservés.

Cet amendement renforce l'action publique pour l'accompagnement de ces victimes dont la condition socio-économique et le manque d'accès à une aide juridique conditionnent encore trop souvent la décision de quitter une situation conjugale ou familiale dangereuse.

Après l'allocation d'un logement social, les services de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement mentionnés à l'alinéa 29 offriront un soutien conséquent à des personnes en situation d'extrême fragilité et pour lesquelles, tout est à reconstruire.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur*. – Avis favorable. Merci pour le dépôt de cet amendement, qui permettra aux organismes d'accompagner les victimes de violences conjugales.

M. Jacques Mézard, *ministre*. – Sagesse.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Le groupe socialiste votera cet amendement. Nous avons défendu la mise en place du système « HLM accompagné » qui a le même objectif. Il faudra que les financements suivent.

L'amendement n°656 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°172, présenté par Mme Cohen et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

I. – Après l'alinéa 40

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« À l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ne peut être collectivité de rattachement de plus de deux offices publics de l'habitat lorsqu'au 1^{er} janvier 2019 cette collectivité ou cet établissement était collectivité de rattachement de plus de cinq offices publics de l'habitat. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés pour en ramener le nombre à deux.

II. – Alinéa 41

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le présent alinéa ne s'applique pas dans les cas mentionnés à l'avant-dernier alinéa du présent article.

Mme Michelle Gréaume. – Cet amendement rétablit la dérogation adoptée à l'Assemblée nationale permettant le rattachement de deux OPH à un EPCI ou à un établissement public territorial lorsqu'il existait au préalable sur le territoire plus de 5 OPH.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur*. – Avis défavorable par souci d'équité.

Un seul établissement public territorial de la métropole du Grand Paris est concerné par cette disposition.

Rien ne justifie une telle inégalité de traitement, d'autant plus que les autres dispositions de cet article permettent de conserver le rattachement de plusieurs offices dès lors qu'un seul d'entre eux gère moins de 10 000 logements sociaux.

M. Jacques Mézard, *ministre*. – Même avis.

L'amendement n°172 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°953 rectifié, présenté par Mmes Lamure et Morhet-Richaud, MM. Cambon, Revet, Milon et Pierre, Mme Bonfanti-Dossat, MM. de Nicolaÿ, Pellevat et Lefèvre, Mme Deromedi, MM. Grand et Chatillon, Mme Garriaud-Maylam, M. Bouchet, Mmes Micouleau et Lopez, MM. Vogel, D. Laurent, B. Fournier et Danesi, Mmes Lassarade et Deroche, M. Paul, Mme Berthet, MM. Vaspart, Gremillet, Laménie et Babary et Mme Bories.

Après l'alinéa 69

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le trente-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propriété, seuls les baux des logements conclus antérieurement à ladite cession demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que, le cas échéant et pour ces seuls logements, la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code. Les baux conclus postérieurement à ladite cession prennent fin de plein droit au plus tard à la date d'extinction de la convention d'usufruit. » ;

Mme Élisabeth Lamure. – Cet amendement précise que les baux signés antérieurement à la mise en place du démembrement de propriété sont susceptibles de se poursuivre au terme de l'usufruit, jusqu'au départ des locataires, et également que ceux qui ont été conclus postérieurement prennent fin au plus tard à la date d'extinction de l'usufruit.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable. Ne poursuivons pas une expérimentation dont les bailleurs sociaux ne sont pas saisis.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis défavorable.

L'amendement n°953 est retiré.

M. le président. – Amendement n°175, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 100

Rétablir le 18° dans la rédaction suivante :

18° Le quatrième alinéa de l'article L. 433-2 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« - des logements inclus dans un programme de construction établi par un tiers, sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes :

« a) La part maximum de logements acquis est inférieure à 50 % de ce programme ;

« b) Les demandes de permis de construire pour la réalisation de ce programme, sont déposées avant la date d'acquisition des logements ;

« c) L'acquéreur n'est pas à l'initiative du programme de construction et ne participe pas à son élaboration. »

M. Fabien Gay. – L'Assemblée nationale a permis aux organismes HLM de se doter de programmes de construction sous le régime de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), échappant à la réglementation de droit commun.

La commission des affaires économiques du Sénat a heureusement supprimé cette disposition mais il faut aller plus loin.

Cet amendement modifie l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitat pour que les opérations réalisées en VEFA soient contenues quantitativement et qu'elles respectent les règles de la commande publique.

Le code autorise actuellement un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte à acquérir en VEFA des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

Jusqu'en 2009, les différentes circulaires relatives à la mise en œuvre de la politique du logement, rappelaient systématiquement ces conditions, notamment que « la VEFA présente un caractère minoritaire, aussi bien pour l'organisme que pour le promoteur, ou par rapport à l'opération d'ensemble ». Cet amendement traduit cette exigence utile à la mixité sociale.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. Contrairement à ce que vous indiquez, nous n'avons pas supprimé toutes dispositions relatives au VEFA mais uniquement supprimé les dispositions qui permettraient d'acquérir la totalité d'un programme en VEFA.

Il n'est pas souhaitable de préciser la part du programme pouvant être acquis en VEFA car le pourcentage pourrait ne pas être adapté dans certains cas.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis. À force d'encadrer et de sur-encadrer, on n'arrive plus à rien... Il y a déjà des garde-fous. Je partage la position de la commission. Pourquoi les VEFA sont-elles si utilisées ? C'est que les bailleurs en ont besoin, il faut tenir compte des réalités.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – On peut faire des opérations avec 99 % de VEFA. Certains organismes se dessaisissent ainsi de leur fonction d'opérateur et de constructeur, alors que leur spécificité, c'est d'agir sur le long terme. 50 % est un plafond pertinent.

L'amendement n°175 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°562, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'alinéa 105

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le même troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La convention d'utilité sociale est signée par la société de vente d'habitations à loyer modéré mentionnée au septième alinéa de l'article L. 411-2 qui a acquis des immeubles dont l'organisme d'habitations à loyer modéré assure la gestion. » ;

M. Xavier Iacovelli. – La société de vente a pour mission de revendre les logements à des ménages modestes et doit à ce titre mettre en œuvre des mesures d'accompagnement ; elle a également des responsabilités liées à la conservation du patrimoine en sa qualité de propriétaire.

La convention d'utilité sociale (CUS) comporte un volet « politique patrimoniale » et un volet « politique d'accession ». À ce titre, la société de vente HLM doit rester impliquée dans la vie de l'immeuble et de celle des locataires accédants. L'objectif est d'assurer l'accession dans les meilleures conditions et d'éviter la dégradation des copropriétés.

Cet amendement prévoit donc que la société de vente est signataire de la CUS.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les organismes d'habitations à loyer modéré concluent une CUS avec l'État sur la base du plan stratégique de patrimoine.

Or les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré ont pour objet l'acquisition de biens immobiliers appartenant aux bailleurs sociaux ou aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage afin de procéder à leur revente, surtout lorsque les bailleurs eux-mêmes n'arrivent pas à le faire. En revanche, elles n'ont pas vocation à assurer la gestion locative des immeubles, à conclure des conventions d'utilité sociale.

Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Le Gouvernement travaillera sur le conventionnement. Les sociétés de vente, même en l'absence de CUS, sont des organismes HLM qui font à ce titre l'objet d'un agrément. Avis défavorable.

M. Marc Daunis. – Le groupe socialiste retire cet amendement, eu égard aux assurances du Gouvernement et aux explications de la rapporteure.

L'amendement n°562 est retiré.

La séance est suspendue à 13 heures.

PRÉSIDENCE DE MME CATHERINE TROENDLÉ,
VICE-PRÉSIDENTE

La séance reprend à 14 h 30.

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Procédure accélérée – Suite)

Nominations à une éventuelle CMP

Mme la présidente. – J'informe le Sénat que des candidatures ont été publiées pour siéger au sein de

l'éventuelle commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique en cours d'examen.

Ces candidatures seront ratifiées si la présidence n'a pas reçu d'opposition dans le délai d'une heure prévu par notre Règlement.

Discussion des articles (*Suite*)

M. Jacques Mézard, ministre. – Le Gouvernement demande la réserve jusqu'au lundi 23 juillet à 14 h 30 de la discussion des articles 46 jusqu'à l'article additionnel après l'article 9 bis A. Il s'agit des amendements n°s 208 à 142, qui traitent de la loi SRU.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable.

Mme la présidente. – Il en est ainsi décidé.

ARTICLE 28 (*Suite*)

Mme la présidente. – Amendement n°563, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 109, première phrase

Remplacer le mot :

comprend

par les mots :

peut comprendre

Mme Viviane Artigalas. – Cet amendement rend facultative la liste de logements annexée à la convention d'utilité sociale (CUS), qui engage l'organisme HLM pour la durée de la convention. Nous estimons qu'il doit être libre de définir sa stratégie patrimoniale pour atteindre les objectifs de la loi SRU. En zone tendue, faute de foncier, la vente de logements sociaux ne pourra pas être compensée par des constructions.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Le plan de vente permet au bailleur de s'interroger sur sa stratégie patrimoniale. Retrait ou avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis. La signature de la CUS vaut autorisation globale de mise en vente. Il n'est pas obligatoire d'y inscrire des logements : l'organisme, le cas échéant, expliquera son souhait de ne vendre aucun logement et détaillera sa stratégie. C'est un élément de protection pour les organismes.

Mme Viviane Artigalas. – Je le retire, mais la vente massive de logements sociaux pourrait pénaliser la location...

L'amendement n°563 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°568, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 109, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

et un état descriptif de l'état du bâti et des équipements mentionnant les gros travaux réalisés les cinq dernières années et les travaux d'amélioration que l'organisme prévoit le cas échéant d'engager avant la mise en vente des logements

Mme Angèle Prévile. – Le projet de loi prévoit une massification de la vente de logements sociaux, voire d'immeubles entiers.

La seule condition minimale d'habitabilité et de performance énergétique ne suffit plus. Le plan de mise en vente valant autorisation de vendre pendant six ans, sans autre encadrement ultérieur, cet amendement renforce la transmission des informations relatives au bâti au stade de la CUS.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable. C'est une précision utile.

M. Jacques Mézard, ministre. – Il n'y a pas de « massification » de la vente de logements sociaux. L'objectif de 40 000 ventes est inchangé depuis douze ans !

Le plan de mise en vente s'accompagne déjà des documents relatifs aux normes d'habitabilité et à la performance énergétique. L'état du patrimoine est décrit dans la CUS à l'échelle de chaque immeuble et de chaque ensemble immobilier. Je partage l'objectif d'éviter la vente de logements dégradés - tout en notant que vous redoutiez, tout à l'heure, qu'on ne vende les meilleurs - mais l'amendement est déjà satisfait.

L'amendement n°568 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°647, présenté par Mme Harribey et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 109, deuxième phrase

Après le mot :

collectivités

insérer les mots :

et leurs groupements

Mme Martine Filleul. – La signature de la CUS valant autorisation de vente, l'organisme HLM est tenu de consulter la commune d'implantation et les collectivités qui ont accordé un financement ou leur garantie d'emprunt. C'est la commune qui impulse la construction de logements sociaux sur son territoire ; à elle de décider de sa politique en la matière. L'accord des collectivités territoriales est essentiel à ce stade, puisqu'elles devront approuver le transfert de la

garantie d'emprunt. Quant aux EPCI, ils appuient les opérations et pilotent les PLH.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°647 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°793, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 109, dernière phrase

Supprimer cette phrase.

M. Jacques Mézard, ministre. – Cet amendement rétablit l'avis simple du maire sur les ventes de logements sociaux, afin d'éviter les blocages qu'entraînerait un avis conforme. Cet avis simple est conforme aux relations habituelles entre les maires et les organismes ; de plus, j'ai donné mon accord, à l'Assemblée nationale, à l'introduction d'un droit de préemption pour les communes.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. La commission a transformé l'avis simple du maire en avis conforme, afin que la vente de logements sociaux ne soit pas possible en cas d'opposition du maire. Il fallait lever les contradictions de votre projet de loi qui impose au maire des obligations en matière de logements sociaux et, en même temps, l'empêche de s'opposer à des ventes de ces logements. (*Marques d'approbation sur les bancs du groupe SOCR*)

M. Marc Daunis. – Avis défavorable bien sûr !

M. Xavier Iacovelli. – L'amendement du Gouvernement revient sur un vote quasi unanime de la commission. Pour tenir votre objectif, les logements sociaux seront vendus à des locataires mais aussi à des sociétés privées. Il est de bonne gestion que l'accord du maire et de l'EPCI soit requis avant toute vente sur le territoire.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Vous dites que les communes peuvent préempter, Monsieur le Ministre. Mais avec quel argent ? (*Mme Catherine Procaccia renchérit.*)

M. Philippe Dallier. – J'allais le dire !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Pour ensuite faire racheter le bien par un autre organisme HLM ? Tout cela est clochermerlesque. (*M. Sébastien Meurant applaudit.*)

M. Philippe Dallier. – Je suis en plein accord avec Mme Lienemann et ce n'est pas la première fois dans ce débat ! (*Sourires et exclamations amusées*) Quelle collectivité territoriale aura les moyens de préempter ?

Renoncer à l'avis conforme pour garder le droit de préemption, c'est lâcher la proie pour l'ombre.

M. Laurent Lafon. – On demanderait à la commune de préempter un bien qu'elle a contribué à

financer par le passé ? Sans compter que beaucoup de communes n'ont plus la compétence du logement social, transférée à l'intercommunalité. Droit de préemption et avis conforme n'ont rien à voir. Cet amendement est très préjudiciable, du point de vue de la gestion des deniers publics.

Mme Valérie Létard. – C'est l'Assemblée nationale qui a réintroduit le droit de préemption. Le Gouvernement ne voulait, à l'origine, ni de l'avis conforme, ni de la préemption !

L'objectif est ambitieux ; il sera difficile à atteindre. Avec l'ANRU, les collectivités territoriales travaillent sur des stratégies de peuplement. Et avec votre texte, elles se trouveront en difficulté sur des projets contractualisés avec l'État. À l'échelle communale et communautaire, il faut des leviers pour assurer la cohérence avec les engagements pris. (*Marques d'approbation sur les bancs du groupe SOCR*)

M. Laurent Lafon. – Très bien !

M. Dominique de Legge. – Je salue la constance du Gouvernement. Il supprime la taxe d'habitation, c'est-à-dire le lien entre les habitants et la mairie, et il dépossède les maires de la gestion du logement et de l'urbanisme. Les grand-messes et les concertations ne servent à rien. Nous savons très bien qu'un avis simple n'est pas suivi. (*Marques d'approbation sur les bancs du groupe SOCR*)

M. Jacques Mézard, ministre. – De grâce, évitez les procès en incohérence ! Madame Lienemann, c'est un amendement de votre groupe à l'Assemblée nationale qui a introduit le droit de préemption !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je ne suis pas contre le droit de préemption, je suis pour l'avis conforme !

M. Jacques Mézard, ministre. – S'il n'y avait aucun problème en matière de logement, cela se saurait. Je donne acte à M. Dallier de son scepticisme. Mais ne parlez pas de bouleversement ! Nos objectifs sont sur la trajectoire définie en 2009 - et à l'époque, il n'y avait qu'un avis simple du maire. Que chacun se regarde dans une glace. Nous avons signé un accord avec Action Logement pour un minimum de 10 000 acquisitions par an. C'est une réalité, ce sera en place au 1^{er} janvier 2019.

On peut nous opposer que cela ne marchera pas ; cependant, ce qui a été fait auparavant n'a pas toujours marché. Je n'ai jamais fait le procès de l'action de mes prédécesseurs - même s'il y aurait beaucoup à dire sur l'ANRU. D'autres l'ont fait à ma place.

M. Marc Daunis. – L'argument de l'incohérence est réversible.

Il y a en revanche des cohérences divergentes. On ne peut laisser une commune entrer en situation de carence à cause de ventes auxquelles elle n'aura pas pu s'opposer.

Les équilibres existants, fragiles, nécessitent des politiques fines et adaptées, voire ciselées. Certaines politiques de peuplement inadaptées ont déséquilibré des quartiers.

La commission a mis en place des instruments de régulation du dialogue entre l'EPCI et la commune sur le logement social. Il faut envisager cela comme un tout.

M. Martial Bourquin. – Pourquoi n'avions-nous pas demandé l'avis conforme avant, demande le ministre. Les APL ont baissé, l'APL accession a été supprimée, on vend des logements pour financer la construction : c'est un changement considérable ! Pour la première fois, une loi déstabilise le financement du logement social.

Or c'est le maire qui identifie les situations difficiles - et qui héritera des situations. Rien ne sert de comparer les époques. Cet amendement est important, nous espérons qu'il sera voté et conservé par l'Assemblée nationale.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Allons de l'avant. Les époques changent, les positions évoluent. Si ce que nous votons ne porte pas ses fruits, il est de notre rôle de le modifier.

L'un des constats de la conférence de consensus était qu'il fallait redonner du pouvoir aux maires. Ils ont l'impression que, soumis à de nouvelles obligations, ils sont dépossédés des moyens de s'en acquitter. Le maire veut être responsable, devant ses électeurs, de ce qui se passe sur le territoire de la commune. L'urbanisme reste l'expression la plus importante de la politique municipale. Ne le transférons pas à l'EPCI.

Les ventes porteront sur le patrimoine le plus amorti ; il est essentiel que leur produit soit réinvesti dans le parc, localement.

Mme Catherine Procaccia. – En 2009, nous avons déposé de nombreux amendements pour demander l'avis conforme du maire. Le contexte était différent.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Exactement !

Mme Catherine Procaccia. – Monsieur le Ministre, je comprends votre position : vous ne voulez pas que les ventes puissent être bloquées. Mais dans les communes carencées, ou qui le seront à cause des ventes...

M. Marc Daunis. – Bien sûr !

Mme Catherine Procaccia. –... comment un maire, qui se bat pour échapper aux pénalités de la loi SRU, pourrait-il les accepter ?

M. Michel Canevet. – Très bien !

M. Jacques Mézard, ministre. – Je suis favorable à ce que le produit des ventes soit réinjecté sur le territoire local, nous pourrions avancer sur ce point d'ici

la CMP. (*On s'en félicite sur les bancs du groupe SOCR.*)

M. Philippe Dallier. – Bonne nouvelle!

M. Jacques Mézard, ministre. – Je ne sais plus ce que j'avais voté en 2009...

M. Philippe Dallier. – On va vérifier ! (*Sourires*)

M. Jacques Mézard, ministre. – ... mais je ne veux pas être cruel avec M. Bourquin en rappelant ce qu'a fait le précédent gouvernement aux maires... Oubliées, les fusions imposées de régions et d'intercommunalités !

M. Martial Bourquin. – On en discute quand vous voulez !

M. Jacques Mézard, ministre. – J'ai suffisamment œuvré pour les maires et je le fais encore.

M. Martial Bourquin. – On verra !

M. Jacques Mézard, ministre. – Chacun doit pouvoir s'exprimer, le Gouvernement aussi.

La commission a introduit un avis conforme, soit. Mais si l'urbanisme doit rester au niveau communal, il ne fallait pas introduire le PLUi !

M. Michel Canevet. – On ne l'a pas fait partout.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Ce n'est pas contradictoire !

M. Jacques Mézard, ministre. – J'ai tenu personnellement à défendre la délivrance du permis de construire par le maire, conformément aux positions que j'ai exprimées ici pendant longtemps.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Et nous vous en remercions.

M. Jacques Mézard, ministre. – Je n'ai aucunement l'intention de fragiliser les maires.

L'amendement n°793 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°795, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 133

Rétablir les II et III dans la rédaction suivante :

II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi :

1° Permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;

2° Adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 dudit code afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.

III. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux destinées à :

1° Permettre l'inclusion dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ;

2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1° ;

3° Définir les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble pendant la période mentionnée au 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.

M. Jacques Mézard, ministre. – Le Gouvernement a une position, la commission en a une autre.

Cet amendement rétablit l'article 28 qui habilite le Gouvernement à légiférer par ordonnance sur une expérimentation d'une politique des loyers, le calcul du supplément de loyer de solidarité et la vente de logements HLM avec application différée du statut de la copropriété.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Sans surprise, avis défavorable. La commission est hostile aux ordonnances sur des sujets aussi importants que la politique des loyers ou les copropriétés privées : compte tenu des enjeux, un débat parlementaire s'impose.

L'amendement n°795 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°794, présenté par le Gouvernement.

Alinéas 135 et 136

Remplacer ces alinéas par trois alinéas ainsi rédigés :

V. – L'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est ainsi modifié :

1° Au 2°, après les mots : « leurs établissements publics », sont insérés les mots : « , les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements à usage locatifs aidés par l'État et réalisés par ces organismes et à l'exception du titre II de la présente loi » ;

2° Le 4° est complété par les mots : « , à l'exception du titre II de la présente loi ».

M. Jacques Mézard, ministre. – Nous rétablissons l'exonération des bailleurs sociaux des dispositions de la loi MOP.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La commission a adopté plusieurs amendements identiques, dont un de la commission de la culture, prévoyant une mission adaptée pour l'équipe de maîtrise d'œuvre, plus réduite qu'une mission classique, afin de prendre en considération les besoins des bailleurs sociaux. Avis défavorable.

L'amendement n°794 n'est pas adopté.

L'amendement n°15 rectifié quinquies n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°176, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 137

Supprimer cet alinéa.

Mme Michelle Gréaume. – S'exonérer du concours d'architecte serait un gain de temps et d'argent ? C'est surtout un signe de votre volonté de déréglementer la construction. Autant carrément tout confier aux promoteurs !

Soyons sérieux, le concours d'architecture est d'utilité publique. Il impose des normes de sécurité, de salubrité, de confort et de performance énergétique. L'uniformisation architecturale appauvrit les villes ; à vouloir faire primer la rentabilité sur la pérennité, on amoindrit le rôle de l'architecte. Le risque est que les bailleurs sociaux s'alignent sur les manières de faire des promoteurs, au mépris de l'architecture, de l'innovation et du progrès. (*Applaudissements sur les bancs du groupe CRCE ; Mme Martine Filleul applaudit également.*)

L'amendement n°266 rectifié quinquies n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°564 rectifié, présenté par Mme S. Robert et les membres du groupe socialiste et républicain.

Mme Sylvie Robert. – Déconstruisons les préjugés. L'architecture est un art public, un motif d'intérêt général. On prétend que le concours ralentirait la construction – or le délai de la passation de marché de conception-réalisation est bien souvent plus long. Il serait onéreux ? La part du budget total affectée au concours est infime.

De plus, la dimension politique et symbolique du concours est très forte. Nous aurions pu l'adapter, en simplifier le séquençage plutôt que le supprimer. C'est une question de forme autant que de fond. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SOCR*)

Mme la présidente. – Amendement identique n°688 rectifié, présenté par Mme N. Delattre, M. Guérini, Mmes Guillotin et Laborde et M. Léonhardt.

M. Olivier Léonhardt. – Cet amendement maintient l'obligation d'organiser un concours d'architecture pour la construction de logements sociaux. Instaurée en juillet 2016 par l'article 83 de la loi LCAP, cette obligation est nécessaire à la construction de logements de qualité, à une insertion architecturale harmonieuse.

Ses détracteurs trouvent que le concours rallonge les procédures ; mais qu'est-ce que quatre mois au regard d'opérations qui durent cinq ans en moyenne pour des constructions qui accueilleront des familles pendant plusieurs décennies ?

Mme la présidente. – Amendement identique n°711 rectifié *ter*, présenté par Mmes de Cidrac, Micouleau et L. Darcos, MM. Milon, de Nicolay, Houpert et Schmitz, Mmes Perrot, Lassarade, Lanfranchi Dorgal et F. Gerbaud et MM. Gilles et Hugonet.

M. Alain Schmitz. – En tant que président du conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement, j'ai organisé une exposition sur les réussites architecturales du XX^e siècle dans les Yvelines ; plusieurs de ces réalisations exceptionnelles étaient des logements sociaux. Souhaitons qu'il en aille de même au XXI^e siècle ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes SOCR et CRCE ; M. Laurent Lafon applaudit également.*)

Mme la présidente. – Amendement n°313 rectifié *bis*, présenté par Mme Vérien, MM. Détraigne et Janssens, Mme Vullien, MM. Bonnacarrère, Henno, Bascher, Longeot, L. Hervé et Delahaye, Mme Garriaud-Maylam, MM. Prince, Mizzon et Moga, Mme Loïsier, MM. Lafon et Genest, Mmes Sollogoub et Létard, M. Delcros et Mme Lherbier.

Alinéa 137

Compléter cet alinéa par les mots :

, pour les opérations de moins de cinquante logements,

Mme Dominique Vérien. – Au-delà de cinquante logements, on refait un quartier : il faut pouvoir

confronter les projets, les visions, se projeter dans le quartier que l'on veut réhabiliter.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. La commission a voulu supprimer le concours d'architecture obligatoire...

M. Jean-Pierre Sueur. – C'est un scandale !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – ... qui occasionne des coûts et délais supplémentaires...

M. Jean-Pierre Sueur. – La beauté n'a pas de prix !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – ... et limite l'accès à la commande publique pour de nombreux cabinets d'architecture.

M. Jean-Pierre Sueur. – C'est le bouquet !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Le concours d'architecture prive les jeunes architectes de l'accès à la commande publique car ce sont systématiquement les grands cabinets de renom qui sont retenus. Nous l'avons tous constaté. (*Protestations sur les bancs du groupe SOCR ; applaudissements sur certains bancs du groupe Les Républicains*)

Cette procédure n'existait plus depuis 2010 ; elle n'a été rétablie qu'en 2016, dans la loi LCAP.

M. Jean-Pierre Sueur. – Justement !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – On ne peut dire, pourtant, que la qualité architecturale s'était dégradée... Bien souvent, les constructions des bailleurs sociaux sont de qualité supérieure à celle des promoteurs privés.

M. Jean-Pierre Sueur. – Effrayant !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Défavorable également à l'amendement n°313 rectifié bis. Les concours d'architecte seront maintenus pour les grandes opérations. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

M. Jacques Mézard, ministre. – Je partage l'avis de la commission.

M. Jean-Pierre Sueur. – Hélas !

M. Jacques Mézard, ministre. – Ne vous déplaît. Je rappelle que le concours d'architecte est rendu facultatif et non supprimé.

À ma connaissance, entre 2010 et 2016, la qualité architecturale ne s'est pas effondrée. Je sais la puissance de l'Ordre des architectes, il n'est pas anormal qu'il se fasse entendre.

Dans toutes les responsabilités que j'ai exercées depuis 1983 - adjoint à l'urbanisme, au logement, président d'agglomération - j'ai toujours eu recours à des architectes.

Mme Françoise Férat. – Vous voyez bien !

M. Jacques Mézard, ministre. – D'après mon expérience, ces réactions tiennent un peu de la crispation idéologique car le résultat n'était pas meilleur s'il y avait eu un concours. Le concours ne facilite pas les choses pour les petits cabinets d'architectes. Dans un petit département rural comme celui que j'ai eu l'honneur de représenter, les cabinets locaux essaient systématiquement de s'associer à un grand cabinet pour concourir.

Cela mettrait en difficulté les organismes HLM ? Le président de l'USH ne le pense pas, il a écrit noir sur blanc que les mesures visant à renforcer la maîtrise d'ouvrage social pour maintenir la production ont engendré de vives réactions émanant de l'ordre des architectes et qu'il convient de mettre fin à des « contrevérités ». Ce n'est qu'une opinion mais elle est tout aussi respectable que celle des ordres des architectes.

Personne ne s'en prend à la qualité architecturale,

On ne touche pas au fait de recourir à un architecte mais à l'obligation de réaliser un concours d'architecture, ce n'est pas du tout la même chose.

Mme Dominique Vérien. – Le concours d'architecture est anonyme, il porte sur la qualité du projet. Les petits cabinets l'apprécient car ils leur donnent une chance.

M. Philippe Dallier. – Ce n'est pas vrai !

Mme Dominique Vérien. – Lorsqu'il n'y a pas de concours, en tant que maître d'œuvre, on a tendance à faire appel au cabinet avec lequel on a déjà travaillé.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Ce n'est pas comme cela que ça fonctionne.

M. Philippe Dallier. – J'ai l'impression qu'on en revient au débat d'hier soir. Les architectes sont sélectionnés sur les *books*, ce qui pénalise forcément les petits architectes. Maire pendant 22 ans, j'ai organisé beaucoup de concours. Souvent, aucune des propositions ne me convenait et j'étais, par le fait du concours, forcé d'en choisir une ! Peut-être pourrions-nous éviter de rallonger ces débats et passer à la suite. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

M. Jean-Pierre Sueur. – Je suis accablé par les propos de la rapporteure. (*Marques d'agacement sur les bancs du groupe Les Républicains*) Je n'ai jamais entendu de telles déclarations contre l'architecture, contre cette liberté essentielle du droit à la création qu'a défendue avec éloquence ma collègue Sylvie Robert.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – D'un côté, les artistes, de l'autre les horribles !

M. Jean-Pierre Sueur. – J'ai organisé de nombreux concours d'architecture, toujours avec passion et équité. Dire que la mise en concurrence

élimine forcément les jeunes ne résiste pas à l'épreuve des faits. Pourquoi ne pas modifier les concours ? Organiser des concours nationaux avec de jeunes architectes pour éviter la prime aux cabinets connus localement ? À vous entendre, on croirait qu'on peut se passer d'architecte parce qu'il s'agit de logement social. *(On se récrie vivement sur les bancs de la commission.)*

M. Marc-Philippe Daubresse. – Ne refaisons pas le débat d'hier soir !

M. Jean-Pierre Sueur. – Je défends les jeunes architectes.

Mme Sophie Primas, *présidente de la commission.* – Monsieur Sueur, vous nous faites un procès d'intention, indigne de cet hémicycle. *(Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains)* Bien sûr, les jeunes architectes participent aux concours mais sous la coupe des grands cabinets. Seuls, ils n'auraient pas les moyens de concourir.

Mme Catherine Conconne. – J'aimerais que le ministre soit plus neutre dans ce débat. Ici, le « je », le « moi », est haïssable.

M. Marc-Philippe Daubresse. – L'expérience, ça compte !

Mme Catherine Conconne. – Je suis sénatrice de France mais aussi de Martinique, qui compte moins de 370 000 habitants. Nous souffrons d'un dépeuplement chronique de 3 000 à 4 000 personnes par an. Nous nous battons pour lutter contre cette tendance mortifère, pour que les jeunes diplômés reviennent au pays. Pas moins de 50 000 personnes sont abonnées au RSA, pas moins de 50 000 personnes pointent à Pôle emploi.

M. Philippe Dallier. – Quel est le rapport ?

Mme Catherine Conconne. – À chaque fois que vous proposerez des mesures qui auront des effets collatéraux en domino sur l'activité dans mon pays, vous me trouverez sur votre route. La concertation avec les élus, c'est la plus grande marque de respect que nous pouvons témoigner aux jeunes générations. L'urbanisme et l'aménagement doivent être durables, ce sont des œuvres que nous transmettons. Oui aux concours d'architecture ! *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe SOCR)*

Mme Françoise Férat. – Pas de procès d'intention, en effet, y compris à mon attention. Pardonnez-moi si vous avez l'impression que je radote mais le Sénat a voté il y a deux ans la LCAP et nous avons déjà longuement débattu de ce sujet.

J'ai siégé à la commission d'appel d'offres de la Marne, dont la situation n'est pas différente de celle des autres départements. Les jeunes architectes se regroupent pour se présenter aux concours. Le concours, c'est aussi l'émulation. Sa suppression peut faire craindre qu'on oublie la qualité architecturale et qu'on tire la construction vers le bas. Ce texte vise à

construire plus, mieux et moins cher. Ce qui est sûr, c'est que le moins cher n'est pas souvent le meilleur marché.

M. Jean-Pierre Corbisez. – Pendant quelques années, j'ai présidé le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement. Ce conseil désigne des architectes, des urbanistes ou des paysagistes pour accompagner une commune qui a besoin d'un conseil. Comme je voyais les mêmes architectes revenir, je les ai retirés de la liste des architectures-conseil pour que les jeunes, eux aussi, puissent se faire une notoriété. Effectivement, les jeunes architectes doivent avoir les mêmes chances que les grands cabinets. Pour une salle de concert, j'ai eu des offres d'un architecte très célèbre de l'est de la France et d'un autre tout aussi célèbre venant de Marseille. Le nom ne fait pas toujours la bonne réalisation. Les grands groupes prennent un architecte deux ou trois mois pour vendre leur projet puis le remercient, c'est ensuite leur service de construction qui prend en charge le projet. Il faut veiller à ce qu'un même architecte suive le projet du début à la fin des travaux.

M. Julien Bargeton. – Moi aussi, je vais vous faire part de mon expérience ; elle concerne Paris qu'on évoque rarement dans cet hémicycle. Quasiment tous les projets de « Réinventer Paris », une expérience réussie puisqu'elle a été dupliquée par la métropole avec « Réinventer la métropole », comprenaient une partie de logements sociaux ; aucun n'a fait l'objet d'un concours d'architecture en tant que tel. Aucune indemnisation n'était prévue, ce qui a fait polémique d'ailleurs. Les équipes retenues étaient très diversifiées, avec des architectes stars mais aussi des agences très jeunes - au nord-est de Paris, par exemple. Il faut envisager le sujet d'un point de vue global en prenant en compte l'économie de l'activité d'architecte. On ne peut pas raisonner de façon manichéenne en disant que tout va mieux avec le concours, et mal sans.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Pour le groupe socialiste, le concours est la garantie absolue de la qualité architecturale. Je suis plutôt de l'avis du président de l'USH.

M. Philippe Dallier et M. Roger Karoutchi. – Très bien !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Avant 2012, les réalisations étaient tout aussi innovantes et de bonne qualité. Un certain nombre de structures HLM continueront à passer par la voie du concours sans pour autant qu'elle doive être systématique. Les agences plus petites ont des arguments pour défendre leur projet au niveau local. Gardons de la souplesse.

Je soutiens la position de la rapporteure, même si j'ai l'impression de trahir la cause socialiste. *(Sourires)*

M. Julien Bargeton. – Laquelle ?

Mme Sylvie Robert. – Je veux rassurer ma collègue : elle ne trahit pas la cause. En revanche, quand je défends un amendement de groupe, je

m'abstiens de donner mon avis personnel. Je sais que dans ces rangs nous avons tous voté la LCAP il y a deux ans. Dès que l'on parle de préservation du patrimoine et de qualité architecturale, on nous soupçonne d'être dans une posture idéologique. Notre position est plus nuancée. Nous sommes tout à fait prêts à travailler pour faire évoluer les concours.

Sans remettre en question la qualité architecturale des logements sociaux, il faut encourager l'émulation en favorisant l'intervention de jeunes architectes.

Mme Angèle Préville. – Défendre le concours d'architecte a, pour moi, à voir avec l'idéologie. Le concours, c'est donner une chance à l'esthétique et à la beauté. La Cité radieuse de Le Corbusier est une œuvre d'art majeure du XX^e siècle, rappelons-le.

M. Philippe Dallier. – Faut le dire vite !

M. Marc-Philippe Daubresse. – Pas quand on y habite !

Mme Colette Mélot. – Je suis membre de la commission de la culture, j'ai voté la LCAP. Je crois cependant que le concours d'architecte peut être facultatif sans que la qualité architecturale des logements sociaux en pâtisse. Et cela n'empêchera pas les jeunes architectes de travailler, bien au contraire. Nous nous rangeons à l'avis de la commission.

M. Philippe Dallier. – Très bien !

M. Roger Karoutchi. – Passons au vote !

M. René Danesi. – Je suis étonné par le hiatus entre les déclarations des parlementaires et les travaux pratiques. D'un côté, on pourfend l'accumulation des normes et l'on professe sa confiance envers les élus locaux ; de l'autre, on les corsète en voulant décider ce qui est bon pour eux.

M. Marc-Philippe Daubresse. – Très bien !

M. Alain Fouché. – Ancien président du comité d'appel d'offres, je suivrai l'avis de notre rapporteur. Ce sera bon pour la continuité architecturale, on en a besoin parfois.

M. Maurice Antiste. – « Bon marché coûte cher » : je demande à tous de garder ce proverbe de chez nous en mémoire...

À la demande de la commission, les amendements n^{os} 176, 564 rectifié, 688 rectifié et 711 rectifié ter sont mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n^o 223 :

Nombre de votants.....	344
Nombre de suffrages exprimés.....	341
Pour l'adoption.....	142
Contre.....	199

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n^o 313 rectifié bis n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n^o 731 rectifié *quater*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Préville, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Jacquin et Kerrouche et Mme Féret.

Après l'alinéa 149

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article 44 *quater* de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifié :

1^o À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ou de construction-démolition » sont remplacés par les mots : « de construction-démolition ou de vente » ;

2^o Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou de vente » ;

3^o À l'avant-dernier alinéa, après les mots : « construction-démolition », sont insérés les mots : « ou de vente ».

M. Xavier Iacovelli. – Les opérations de construction-démolition ainsi que celles de réhabilitation font l'objet d'une procédure spécifique, consistant en réunions publiques d'information avec les locataires et concertations avec les associations représentatives des locataires. La vente doit l'être aussi, c'est important à l'heure de la démocratie participative.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Le processus risque d'être lourd. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Une information est prévue, cela suffit. Avis défavorable.

L'amendement n^o 731 rectifié quater n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n^o 967 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après le premier alinéa de l'article L. 353-9-3 et le quatrième alinéa de l'article L. 442-1 du code de la construction et l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur un immeuble ou sur un ensemble immobilier, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent faire évoluer les loyers pratiqués, à la condition que la hausse globale des loyers pratiqués pour l'année à venir ne dépasse pas, en masse, la variation de l'indice de référence des loyers. »

Mme Valérie Létard. – La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif d'encadrement des loyers pratiqués par les organismes HLM en posant dans le code de la construction et de

l'habitation le principe d'une évolution des loyers prenant en compte l'évolution de l'IRL.

Cet amendement autorise les organismes HLM à appliquer le loyer révisé en masse et pas seulement en valeur ; en ce cas, la hausse globale des loyers pratiqués de l'organisme pour l'année à venir ne peut dépasser, en masse, la variation de l'IRL. Bref, il s'agit de moduler le niveau des loyers pour s'adapter à la situation des locataires.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Cet amendement conduirait à une différence de traitement entre le parc public et le parc privé, au détriment du second, sans que cela se justifie. Il résulte de cet amendement une rupture d'égalité entre les locataires des différents parcs mais aussi entre les locataires du parc social puisque, si pour un même bailleur social, certains loyers connaissent une hausse supérieure à l'IRL, d'autres devront connaître une évolution inférieure à cet indice. Retrait ou avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Cet amendement pourrait conduire à des situations absurdes : une augmentation des loyers en masse sur un nombre limité de logements. En revanche, il faut effectivement travailler plus de flexibilité dans la politique des loyers, raison pour laquelle nous avons demandé une habilitation à légiférer par ordonnance. Retrait ou avis défavorable.

Mme Valérie Létard. – J'ai entendu la proposition du ministre. Il faut travailler à plus de flexibilité, pour favoriser la mixité.

L'amendement n°967 rectifié est retiré.

L'article 28, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la présidente. – Amendement n°184, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° À la seconde phrase du septième alinéa de l'article L. 421-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « tiers » ;

2° À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 422-2-1, les mots « , au nombre de trois, sont » sont remplacés par les mots « composent au moins un tiers des » ;

3° Après le premier alinéa de l'article L. 481-6, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ceux-ci composent au moins un tiers des membres du conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme. »

M. Fabien Gay. – Afin de remplir les objectifs de renforcement de l'engagement citoyen et associatif dans le parc social, il est nécessaire que les locataires et leurs représentants soient davantage associés aux décisions qui concernent leur habitat.

Cet amendement harmonise les conditions de représentation des locataires dans l'ensemble des organismes HLM et augmente le nombre et la proportion des représentants des locataires. Ce sont les premiers concernés par la gestion des organismes HLM.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les représentants des locataires sont déjà associés et c'est très bien ainsi. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis. Les locataires sont déjà représentés de manière équilibrée.

L'amendement n°184 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°847 rectifié *ter*, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deux premiers alinéas de l'article 11 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est administrée par un conseil d'administration composé de trois collèges, ayant chacun le même nombre de voix, ainsi composés :

« 1° Un collège comprenant des représentants du ministère chargé du logement, du ministère chargé de la ville, du ministère chargé du budget, de la Caisse des dépôts et consignations et de l'Agence nationale de l'habitat ;

« 2° Un collège comprenant des représentants du groupe Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitation à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des locataires ;

« 3° Un collège comprenant des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi qu'un député et un sénateur. »

Mme Valérie Létard. – L'ANRU souffre de trois blocages : d'abord, le règlement intérieur de l'agence nuit à son agilité. Nous faisons confiance à l'État pour y remédier. Nous espérons ensuite que l'État sera au rendez-vous du milliard d'euros qu'il a annoncé. Enfin, la gouvernance de l'ANRU doit être rééquilibrée avec trois collèges disposant du même nombre de voix : un collège d'État, un collège d'Action Logement et de l'Union sociale pour l'habitat et un collège de représentants des collectivités territoriales. Le travail collégial doit passer par une gouvernance partagée.

Mme la présidente. – Amendement n°1135 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 11 de la loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « en nombre égal, d'une part, de représentants de l'État et, d'autre part, » sont remplacés par les mots : « de représentants de l'État, » et les mots : « de l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « d'Action logement » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'État dispose de la moitié des voix au sein du conseil d'administration. »

M. Jacques Mézard, ministre. – La proposition de Mme Létard est intéressante mais doit être mûrie. Il faut effectivement revoir le processus d'instruction des dossiers par l'ANRU. Le Gouvernement a commencé à y travailler en simplifiant et accélérant les procédures. Le passage de vingt-quatre à douze mois est enclenché : des modifications ont été actées lors du dernier conseil d'administration de l'agence, le 25 mai dernier. Un accord a été signé par tous les partenaires pour passer le financement de 5 à 10 milliards d'euros.

Sur les 450 dossiers traités, il y en aura 250 d'intérêt national et 200 d'intérêt régional qui seront réglés au niveau déconcentré.

Quant au problème de gouvernance, le conseil d'administration compte 36 membres, ce qui est peut-être trop, dont 18 représentants de l'État. Le système des tiers que propose Mme Létard est envisageable mais il faut conserver un veto à l'État, c'est indispensable dans certains cas. Je ne peux pas donner un accord dès à présent à l'amendement de Mme Létard. Mais nous devons travailler le sujet.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable à l'amendement n°847 rectifié *ter* et avis défavorable à l'amendement n°1135 rectifié. Nous souhaitons rééquilibrer le conseil d'administration de l'ANRU.

Mme Valérie Létard. – Je maintiens mon amendement qui peut servir de base aux discussions en CMP ; 36 membres, c'est beaucoup, avez-vous dit, Monsieur le Ministre. Attention cependant à ne pas trop en réduire le nombre, cela déséquilibrerait la représentation.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. – L'ANRU I, c'était 48 milliards d'euros avec un petit tiers de financement venant des bailleurs sociaux, un petit tiers de l'État et un gros tiers des collectivités locales, dont 10 % des communes. Le système s'est bloqué, car faute

d'argent, on demandait toujours plus d'études pour rallonger les procédures.

Nous disposons désormais de 10 milliards d'euros, dont 10 % provenant de l'État. Le reste relèvera d'Action Logement et des bailleurs sociaux et des collectivités locales. Ceux qui paient doivent être aux commandes. J'ai été en charge de la tutelle de l'ANRU, j'ai présidé l'ANAH dont le conseil d'administration n'était pas majoritairement composé de représentants de l'État. Cela ne nous a pas empêchés de lancer la rénovation des logements en précarité énergétique.

Tout changement de gouvernance doit se faire dans une concertation entre l'État et les élus. L'amendement de Mme Létard est une bonne base de départ.

M. Philippe Dallier. – L'État n'a jamais mis les sommes qu'il avait promises sur l'ANRU I. Pour autant, les projets ont été menés à leur terme. Nous pouvons trouver un meilleur équilibre et une représentation adaptée des collectivités territoriales. Je soutiendrai cet amendement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je me méfie de la thèse selon laquelle qui paie commande. L'État est garant de la cohésion nationale. Le mettre en marge de la rénovation urbaine n'est pas acceptable.

L'amendement n°847 rectifié ter est adopté et devient un article additionnel.

L'amendement n°1135 rectifié n'a plus d'objet.

Mme la présidente. – Amendement n°1126, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 15 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un article 15-1 ainsi rédigé :

« Art. 15-1. - L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est soumise en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises industrielles et commerciales. Elle n'est pas soumise à l'article 64 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008. Un décret précise les modalités spécifiques de contrôle économique et financier de l'agence, qui ne peuvent soumettre ses décisions à l'exigence d'un visa préalable. »

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'ANRU est un acteur reconnu pour faciliter la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Comme l'ont souligné Annie Guillemot et Valérie Létard dans leur rapport, le nouveau programme national de renouvellement urbain connaît quelques difficultés de mise en œuvre. Afin d'y remédier, cet amendement propose de faciliter le fonctionnement de l'ANRU en la soumettant à une

comptabilité privée et en adaptant certaines modalités spécifiques d'organisation et de contrôle économique et financier de l'agence.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis favorable. Il est indispensable de redonner des moyens de travail à l'ANRU, aussi rapidement que possible. Je ne suis pas comptable de ce qui s'est fait avant, je n'en fais pas pour autant le procès.

Les accumulations de contraintes administratives étaient là pour freiner les procédures, faute de financements ; M. Daubresse l'a très justement rappelé. Nous avons, je le crois, réglé la question financière. Reste à régler celle de la gouvernance. Il ne faudrait pas qu'un conseil d'administration à trois tiers aboutisse à des blocages.

L'amendement n°1126 est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – Amendement n°678 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Gremillet, Mme Lamure, MM. Lefèvre et H. Leroy, Mme Micouneau, MM. Milon, Rapin, Savin et Sido et Mme Thomas.

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Par dérogation aux articles L. 444-1 et suivants du code de commerce, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives à des transactions entre professionnels portant sur des biens immobiliers peuvent faire l'objet d'une négociation.

M. Philippe Dallier. – Revenons à un sujet traité dans la loi Macron : les règles de tarification des notaires. Depuis 2016, un barème unique standard s'applique. Sortons de cette logique, en ouvrant la possibilité de négocier ces tarifs.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Il ne me paraît pas souhaitable de revoir ses règles sans étude d'impact préalable ni concertation avec les notaires. Demande de retrait, à défaut avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis pour les mêmes raisons. À l'époque, la loi Macron avait déjà une excellente rapporteure ! *(Sourires)*

M. Marc-Philippe Daubresse – Ce n'est pas le bon véhicule et le sujet exige de la concertation. La loi de programmation pour la justice, à son article 11 - qui prévoit des remises par les professionnels du droit - est un véhicule mieux indiqué. Que la commission des lois et la commission des affaires économiques fassent des propositions dans ce cadre.

M. Philippe Dallier, rapporteur. – Il faut en tout cas regarder les choses à nouveau, car nul ici ne soutiendrait que les objectifs ont été atteints. J'attends la loi de programmation avec impatience.

L'amendement n°678 rectifié est retiré.

Rappels au Règlement

Mme Éliane Assassi. – Je me suis absentée quelques instants pour écouter les débats à l'Assemblée nationale, où l'affaire Benalla a déclenché une vraie crise politique. Son impact gagne aussi en force dans le pays au fil des révélations.

Nos collègues députés continuent les rappels au règlement pour demander que la démocratie parlementaire soit respectée ; ils exigent que le Premier ministre vienne s'expliquer. Or, le Parlement, c'est l'article 24 de la Constitution, comprend l'Assemblée nationale et le Sénat : il serait souhaitable que le président Larcher demande à son tour des explications au Premier ministre. Je ne doute pas que la commission d'enquête fera bien son travail, mais c'est autre chose. Je le redis : il ne s'agit que de respecter le Parlement, car l'affaire est très grave. *(Applaudissements sur les bancs du groupe CRCE et sur plusieurs bancs du groupe SOCR)*

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. – Notre assemblée donne une autre image de la démocratie que le brouhaha que l'on entend ailleurs. Je suis fière du travail que nous accomplissons ici et vous remercie tous de participer à notre débat. *(M. Martin Lévrier applaudit ; quelques applaudissements sur les bancs des groupes UC et Les Républicains)*

M. Xavier Iacovelli. – Le premier questeur de l'Assemblée, Florian Bachelier, a dit ce matin sur Public Sénat que les sénateurs sont déconnectés des territoires, tout en mettant en cause notre rapporteure...

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Ah bon ?

M. Xavier Iacovelli. – Je rejoins Mme Assassi. *(Applaudissements sur les bancs du groupe CRCE et sur quelques bancs du groupe SOCR)*

Mme la présidente. – Acte vous est donné de ces rappels au Règlement.

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Procédure accélérée – Suite)

Discussion des articles (Suite)

L'article 28 bis A est adopté de même que les articles 28 bis, 28 ter, 28 quater et 28 quinquies.

ARTICLE 28 SEXIES

M. le président. – Amendement n°661 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, MM. B. Fournier et Guené, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mmes Thomas et Garriaud-Maylam.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le dernier alinéa de l'article L. 422-3-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Le ministre tient notamment compte, lors de la délivrance de l'agrément, des conséquences en termes de gouvernance et sur la réalisation des missions d'intérêt général exercées par la société auxquelles pourrait conduire la transformation demandée. Le silence gardé par le ministre pendant plus de quatre mois à compter de la date d'accusé de réception du dossier complet de la demande d'agrément vaut décision de rejet. »

M. Philippe Dallier. – Cet amendement complète l'article L. 422-3-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit, avec l'agrément délivré par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, la possibilité pour les sociétés anonymes d'HLM de se transformer coopérative d'HLM.

Dans le sud de la France, une SA s'est transformée en coopérative sans autorisation du groupe auquel elle était rattachée. Action Logement a donc posé la question. Le Gouvernement est resté silencieux.

Cet amendement précise que silence gardé par le ministre pendant plus de quatre mois à compter de la date d'accusé de réception du dossier complet de la demande d'agrément vaut décision de rejet.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'amendement répond à un cas très particulier.

M. Philippe Dallier. – Certes !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Et l'amendement vient rajouter de nouvelles contraintes injustifiées et qui n'existent pas quand deux ESH fusionnent ou quand un OPH souhaitera se faire absorber par une ESH ou une coopérative...

Je comprends encore moins la précision selon laquelle le silence pendant quatre mois vaut rejet ; elle va à rebours des dispositions de l'ordonnance de 2015 qui prévoit que deux mois de silence valent acceptation. Rien ne justifie de faire une telle exception en la matière. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – L'avis du Gouvernement est non de silence mais de sagesse.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – La justice a été saisie et a tranché, pour l'instant, en faveur de la coopérative - la ministre avait précisé que l'accord du Gouvernement avait été donné.

La règle générale est que si l'État n'a pas répondu dans les deux mois, son avis est réputé positif : tenons-nous y. Je ne vois pas pourquoi les coopératives seraient stigmatisées. Ne modifions pas l'esprit de la loi.

M. Philippe Dallier. – Ce qui me perturbe, c'est la sagesse du Gouvernement.

Mme Catherine Procaccia. – C'est parce qu'il vous aime bien !

M. Philippe Dallier. – Je le retire, mais les règles ne sont pas claires.

L'amendement n°661 rectifié est retiré.

L'article 28 sexies est adopté.

L'article 28 septies demeure supprimé.

ARTICLE 29

Mme Cécile Cukierman. – Cet article donne les outils pour mettre en œuvre la société de vente d'habitations à loyer modéré. Les missions de la société de vente HLM restent toutefois obscures.

Le parc le plus attractif pourra être acquis par n'importe quel promoteur. Alors que deux millions de personnes attendent un logement social, le Gouvernement ouvre la grande braderie du logement social ! Avec la baisse des aides à la pierre, les bailleurs n'auront pas d'autres choix que de vendre. Le Gouvernement dérégule totalement, livrant le parc social au marché, orchestrant la paupérisation et la dégradation du parc, à rebours de notre modèle.

Vous préparez les copropriétés dégradées de demain. C'est irresponsable.

M. Fabien Gay. – Monsieur le Ministre, vous avez dit le 2 juin 2018 à l'Assemblée nationale que la vente de 40 000 logements sociaux permettra la construction de 100 000 à 120 000 logements nouveaux. Bel argumentaire, dont j'ai cherché les sources. J'ai trouvé le rapport d'information de 2013 des députés Christophe Caresche et Michel Piron - sur « l'optimisation des aides à la construction de logements sociaux en fonction des besoins » -, qui se réfère à une audition du 22 mai 2013 où l'on estimait que la vente de 1 % du parc social dégagerait deux milliards d'euros pour construire trois fois plus de logements neufs. Cette affirmation reprenait celle de Benoist Apparu cherchant à justifier les accords de 2007 qui fixaient le même objectif... Cet argument vieux de onze ans n'est ni scientifique ni étayé sur des statistiques sérieuses. Il repose sur trois prérequis : la vente rapporterait 2 milliards d'euros - soit 50 000 euros de plus-value par logement -, les banques abonderaient 8 milliards d'euros et la totalité serait réinvestie dans la construction. Or, depuis 2007, le marché et les conditions d'octroi de prêts des banques ont évolué ! Ne touchons pas à notre parc social.

Mme la présidente. – Amendement n°177, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

Mme Cécile Cukierman. – Il a été défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Nous en avons assez parlé hier. L'objectif de 40 000 ventes par an est peu crédible, nous l'avons dit.

La commission n'est pas opposée à vendre des logements sociaux mais pas dans n'importe quelles conditions ; c'est pourquoi nous avons mieux encadré la société de vente de HLM. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Monsieur Gay, je ne remets pas en cause systématiquement le travail de mes prédécesseurs. La commission considère sans doute l'objectif moins réaliste que s'il était présenté par M. Apparou ou Mme Boutin. Avis défavorable.

L'amendement n°177 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°565, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 1

Supprimer les mots :

et les mots : « à un prix inférieur à l'évaluation faite par France Domaine » sont supprimés

M. Martial Bourquin. – Cet article supprime l'avis des domaines sur le prix de vente des logements. Les élus que nous sommes en restent pantois.

L'avis des Domaines est une garantie de transparence aussi bien dans le cadre de la vente aux locataires que dans celui des cessions en bloc. Sans évaluation des Domaines, tout sera permis, et la spéculation pourra se développer, au détriment de l'accession des ménages les plus modestes.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les bailleurs rencontrent de grandes difficultés à obtenir cet avis qui est obligatoire mais qui leur laisse ensuite une grande latitude dans la fixation du prix - il peut être supérieur ou inférieur de 35 % à cette évaluation. Cette procédure est donc une contrainte trop importante au regard des garanties qu'elle apporte. Dans la nouvelle procédure, le prix fixé sera regardé par l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) dans le cadre de ses contrôles.

Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis défavorable. L'Ancols exercera en effet son contrôle. Les bailleurs mettant des logements en vente ne font pas n'importe quoi. Leurs conseils d'administration et leurs notaires savent évaluer la valeur des immeubles.

L'amendement n°565 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°1124, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéas 4 et 6

Remplacer la référence :

V

par la référence :

VI

*L'amendement rédactionnel
n°1124, accepté par le Gouvernement,
est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°645, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéas 7 à 15

Supprimer ces alinéas.

M. Xavier Iacovelli. – Le portage financier envisagé pour la vente de logements sociaux n'apporte aucune garantie pour une accession sécurisée à la propriété par les ménages les plus modestes ni pour la bonne gestion et la pérennité du patrimoine concerné.

Ces choix guidés par le seul souci de générer des fonds traduisent une vision à très court terme. Qui se soucie de l'avenir de ces futures copropriétés et du sort de leurs habitants ? Les ventes mal encadrées à des acheteurs peu solvables se multiplieront.

D'autres approches, notamment au sein des regroupements qui vont être mis en place, auraient permis d'éviter des montages qui ne sont pas à la hauteur des enjeux et vont irrémédiablement affaiblir le logement social en France.

Cet amendement supprime la création des sociétés de vente HLM.

Mme la présidente. – Amendement n°1136, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 13

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

L'acte de cession des logements sociaux à la société de vente d'habitations à loyer modéré précise à peine de nullité les responsabilités respectives de l'acquéreur et du vendeur en matière de travaux relatifs aux logements sociaux vendus.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Cet amendement oblige l'organisme de logement social vendeur et la société de vente HLM à se mettre d'accord sur le fait de savoir qui prendra à sa charge les différents travaux qui devraient être réalisés sur les logements vendus.

Avis défavorable à l'amendement n°645. Je rappelle que les organismes pourront toujours vendre

directement leur logement : la constitution d'une société de vente n'est pas une obligation.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis défavorable à l'amendement n°645. Les ventes d'HLM sont encadrées, je l'ai dit.

Retrait de l'amendement n°1136 ou avis défavorable. Le prix de vente prend en compte l'état du bâtiment. La société de vente devra déléguer la gestion à un syndic et les modalités de prise en charge devront être précisées. La précision de cet amendement n'apporte rien.

M. Martial Bourquin. – La vente d'HLM à des particuliers est utile, elle sert des parcours résidentiels et la rénovation des logements sociaux. Mais là, il s'agit de ventes en bloc à des promoteurs. C'est une faute, d'abord parce que le logement social appartient aux Français qui l'ont financé, ensuite parce que faute d'encadrement - vous supprimez l'estimation des Domaines -, vous encouragez la spéculation !

Dans les beaux quartiers, les logements sociaux se vendront rapidement, ce seront de bonnes affaires pour les spéculateurs; dans les quartiers défavorisés, les sociétés privées - parfois elles-mêmes des marchands de sommeil - revendront à la découpe à d'autres marchands de sommeil, qui exploiteront la misère humaine.

L'amendement n°645 n'est pas adopté.

L'amendement n°1136 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°507 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mme Conway-Mouret, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Alinéa 18

Après le mot :

ou

insérer les mots :

, aux seuls organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1,

M. Victorin Lurel. – Les risques que Martial Bourquin vient d'évoquer seront démultipliés dans les outre-mer, où les territoires sont plus petits et les locations saisonnières nombreuses, en plus des marchands de sommeil qui exploitent en particulier les migrants. Cet amendement cantonne la vente en bloc de logements sociaux aux seuls organismes de logement social et aux SEM.

Mme la présidente. – Amendement n°509 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Tourenne et Antiste, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Alinéa 18

Après le mot :

ou

insérer les mots :

, aux seuls organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L.481-1 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

M. Victorin Lurel. – Même chose, mais pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Mme la présidente. – Amendement n°566, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 18

Après le mot :

ou

insérer les mots :

, aux seuls organismes d'habitations à loyer modéré,

M. Xavier Iacovelli. – Pour atteindre l'objectif de 40 000 logements par an, le Gouvernement autorise la cession en bloc de logements HLM. Les risques d'une telle vente sont pourtant connus. Cet amendement précise que cette vente en bloc ne peut se faire qu'au profit d'un organisme de logement social.

Mme la présidente. – Amendement n°508 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Tourenne et Antiste, Mme Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Alinéa 18

Après le mot :

ou

insérer les mots :

, aux seuls organismes d'habitations à loyer modéré dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

M. Victorin Lurel. – C'est le même esprit, seul le périmètre change.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La vente en bloc est déjà possible entre organismes HLM.

Ces amendements rendent inopérante la mesure proposée pour faciliter certaines cessions HLM. Cette possibilité est limitée : elle concerne seulement les logements en PLS - 10 % du parc - de plus de quinze ans, cette ouverture aidera les bailleurs sociaux à valoriser leur patrimoine, tout en améliorant la mixité dans les bâtiments concernés.

La vente en bloc est une condition essentielle du dispositif car la vente à l'unité n'intéressera pas les acteurs institutionnels privés du logement.

Enfin, l'avis conforme du maire sera requis : c'est un garde-fou solide. Il n'y a pas de risque de financiarisation.

Avis défavorable aux quatre amendements.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Parlons de ce qui existe. Le texte autorise la cession en bloc des PLS de plus de quinze ans à des acteurs privés. Les occupants y resteraient tout le temps qu'ils le désirent. Les promoteurs privés qui font du PLS peuvent déjà vendre en bloc, nous ne faisons que l'autoriser pour les organismes publics. Nous sommes très loin d'une financiarisation du logement social.

Enfin, vous brandissez le risque de ventes massives, mais vous nous dites que les objectifs du Gouvernement sont irréalistes, ce n'est pas cohérent.

L'amendement n°507 rectifié n'est pas adopté non plus que les amendements n°509 rectifié, 566 et 508 rectifié.

M. le président. – Amendement n°567, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'alinéa 20

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, des ensembles de logements ne peuvent faire l'objet de cession lorsqu'ils sont situés dans une commune qui fait l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

Mme Angèle Prévile. – C'est un amendement de repli : la vente en bloc contredira la loi SRU. Cet amendement prévoit que cette possibilité ne peut pas être mise en œuvre dans les communes carencées en logements sociaux.

Mme la présidente. – Amendement n°814 rectifié, présenté par M. Pemezec, Mme Procaccia, MM. Panunzi et Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Vaspert, Lafon, H. Leroy, Lefèvre et Rapin et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) La deuxième phrase du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « L'organisme propriétaire ne peut pas vendre un logement situé dans une commune où le seuil minimal de logements locatifs sociaux relevant de l'article L. 302-5 n'est pas atteint. » ;

Mme Catherine Procaccia. – Cet amendement précise que la vente ne doit être possible que dans les

communes où le quota SRU est atteint ou dans les villes où le quota n'est pas obligatoire.

Nous avons voté l'avis conforme du maire pour éviter l'aggravation de la situation des communes carencées ; mais, doutant de son sort en CMP, nous prenons une assurance supplémentaire avec cet amendement.

Mme la présidente. – Amendement n°318 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes mentionnées au I de l'article L. 302-5 qu'à condition que l'organisme de logement social ayant procédé à la vente puisse réinvestir sur le territoire de la commune concernée par la vente ou sur celui de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient, une fraction, du produit de la vente pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat. La fraction est définie par décret, elle ne peut être inférieure à 50 % du produit de la vente. » ;

Mme Valérie Létard. – Pour les collectivités tenues de faire un PLH, cet amendement s'assure du réinvestissement par l'organisme de logement social, du produit de la vente HLM sur le territoire des collectivités concernées par un projet de vente.

Les collectivités ont contribué au financement des logements sociaux et plus globalement des politiques de l'habitat, elles doivent bénéficier d'une fraction du produit de la vente - nous proposons au moins 50 %.

Mme la présidente. – Amendement n°935 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Gabouty, Guérini et Roux.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes mentionnées au I de l'article L. 302-5 qu'à condition que l'organisme de logement social ayant procédé à la vente puisse réinvestir sur le territoire de la commune concernée par la vente ou sur celui de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient, une fraction du produit de la vente pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat. La fraction est définie par décret. » ;

M. Joël Labbé. – Cet amendement est analogue mais moins précis : je le retire au profit de l'amendement n°318 rectifié.

L'amendement n°935 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°89 rectifié *ter*, présenté par Mmes Procaccia et Lavarde, MM. Pemezec et Cambon, Mme Delmont-Koropoulos, MM. Mayet et Babary et Mme Keller.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes soumises à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le produit de l'aliénation des logements réalisée en application du présent article est affecté à la réalisation de logements sociaux locatifs sur le territoire de la commune concernée dans un délai de cinq ans suivant l'aliénation si cette aliénation conduit le nombre total de logements locatifs sociaux à représenter moins de 30 % des résidences principales. » ;

Mme Catherine Procaccia. – La vente de logements sociaux dans les communes non carencées risque de les rendre... carencées.

Cet amendement prévoit que si le taux de logements sociaux tombe en dessous de 30 %, les sommes doivent être réinvesties dans les cinq ans dans ladite commune.

Mme la présidente. – Amendement n°1014 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et M. Guérini.

Après l'alinéa 20

Insérer alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété une phrase ainsi rédigée : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département mentionné à l'article L. 302-9-1 ou dans les communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutation internes dans le parc locatif social, se situe en deçà du seuil de 3 tel que défini par le décret mentionné à l'article L. 302-5. » ;

M. Joël Labbé. – Cet amendement interdit la vente de HLM sur les territoires ayant fait l'objet d'un arrêté de carence ou sur lesquels la tension sur la demande en logement locatif social est forte.

En prenant le risque de faire baisser nettement le nombre de logements sociaux, nous touchons à la loi SRU : l'interdiction que nous proposons, est un garde-fou.

Mme la présidente. – Amendement n°178, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La décision d'aliéner ne peut être prise

dans les communes qui font l'objet d'un arrêté de carence. » ;

Mme Michelle Gréaume. – Cet amendement interdit la vente HLM sur les communes carencées.

Fixer un principe intelligible participe d'une meilleure compréhension de la loi.

Mme la présidente. – Amendement n°88 rectifié *ter*, présenté par Mmes Procaccia et Lavarde, MM. Pemezec et Cambon, Mme Delmont-Koropoulos, MM. Mayet et Babary et Mme Keller.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, le produit de l'aliénation des logements réalisée en application du présent article est affecté à la réalisation de logements sociaux locatifs sur le territoire de la commune concernée dans un délai de cinq ans suivant l'aliénation. » ;

Mme Catherine Procaccia. – Au contraire des précédents, cet amendement n'interdit pas la vente de logements sociaux dans les communes carencées mais oblige les bailleurs à réinvestir le produit de la vente dans ces communes.

Je réponds là à une remarque de M. Denormandie devant la commission des affaires économiques, qui relevait des « trous dans la raquette » dans les zones carencées et soulignait la nécessité que le produit des ventes soit réinvesti dans les logements sociaux.

Mme la présidente. – Amendement n°905, présenté par M. Lafon.

I. – Alinéa 23

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est inférieur aux taux mentionnés à l'article L. 302-5, l'autorisation est rendue caduque lorsque les indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 445-1 font apparaître que les produits de la vente de logement à usage collectif excèdent les sommes investies pour la création de nouveaux logements dans la même commune.

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

... – Le huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est inférieur aux taux mentionnés à l'article L. 302-5, le plan de mise en vente des logements à usage locatif fixe les orientations permettant de réemployer l'ensemble des produits de la vente de logements à usage locatif à la

création de nouveaux logements locatifs sociaux dans la même commune, »

M. Laurent Lafon. – Les logiques patrimoniales des bailleurs sociaux apparaissent ici. Ne confondons pas les communes déficitaires et les communes carencées : les premières sont sous le seuil des 25 %, les secondes, en sus, ne respectent pas les objectifs triennaux fixés par l'État.

Pour que la vente ait du sens, il faut qu'elle produise un effet de levier - que rien ne garantit en l'état.

D'où cet amendement, qui conditionne la vente de logements dans les communes ne répondant pas aux critères de la loi SRU au réinvestissement intégral des produits de la vente dans la même commune.

Mme la présidente. – Amendement n°570 rectifié, présenté par M. Lalande et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'alinéa 49

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les fonds provenant de la vente des logements sont réinvestis à hauteur de 50% minimum sur le territoire de la commune d'implantation de l'immeuble vendu et, pour le reste, sur le territoire de la commune de l'intercommunalité pour la construction ou la réhabilitation de logements sociaux.

Mme Viviane Artigalas. – Les bénéficiaires des ventes HLM doivent profiter en priorité aux territoires où la vente a eu lieu pour garder des capacités d'intervention au niveau local.

Compte tenu de la réorganisation des bailleurs sociaux fusionnés ou adossés à des grands groupes, il faut maintenir des équilibres entre territoires tendus et territoires plus ruraux. Les zones moins tendues doivent conserver un potentiel minimum pour lancer les programmes locaux de construction et de réhabilitation.

La vente des logements ne doit pas se faire au détriment des communes qui mènent depuis plusieurs années une politique ambitieuse de construction de logements sociaux.

Cet amendement précise que les fonds issus des ventes de logements sociaux sont réinvestis localement.

Mme la présidente. – Amendement n°1125, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 92

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Tout ou partie du produit des ventes de logements sociaux ou de tout autre élément du patrimoine situés sur une commune est affecté au financement de

programmes nouveaux de construction de logements sociaux, de travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou d'acquisitions de logements en vue d'un usage locatif, réalisés sur le territoire de la commune lorsqu'elle n'a pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L. 302-5, ou lorsque la commune a atteint ce taux, sur son territoire et sur celui de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient. » ;

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Le ministre Mézard nous a confirmé que le produit des ventes de logements sociaux serait réinvesti dans le logement, mais nous voulons que ce fléchage soit territorialisé.

Cet amendement flèche tout ou partie du produit des ventes de logements sociaux vers des opérations réalisées sur la commune déficitaire en logements sociaux, et lorsque la commune n'est pas déficitaire sur la commune et l'EPCI.

J'ai toutefois entendu les propos de Mme Létard et propose de remplacer « tout ou produit des ventes » par « au moins 50 % du produit des ventes ». Je propose de rectifier l'amendement de la commission, en reprenant cette proportion d'au moins 50 % chère à Mme Létard.

Mme la présidente. – C'est donc l'amendement n°1125 rectifié.

Amendement n°1125 rectifié, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 92

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Au moins 50 % du produit des ventes de logements sociaux ou de tout autre élément du patrimoine situés sur une commune est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux, de travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou d'acquisitions de logements en vue d'un usage locatif, réalisés sur le territoire de la commune lorsqu'elle n'a pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L. 302-5, ou lorsque la commune a atteint ce taux, sur son territoire et sur celui de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient. » ;

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Je demande aux auteurs des autres amendements de se rallier à celui de la commission ainsi rectifié - sinon, avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Faut-il autoriser la vente en bloc dans les communes

carencées ? Je pense que oui, à la condition que son produit soit réinvesti dans le même territoire.

Avis défavorable aux amendements n^{os}567, 814 rectifié, 1014 rectifié et 178.

Le maire donne un avis simple à la vente du logement social. Le préfet peut s'y opposer, mais c'est aussi lui qui émet un avis sur le caractère carencé de la commune dans les communes SRU. Les positions devaient s'aligner, si tant est que l'État est cohérent.

M. Philippe Dallier. – Toujours !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis favorable à l'amendement n^o1125 rectifié. Avis défavorable aux amendements n^{os}318 rectifié, 89 rectifié *ter*, 88 rectifié *ter*, 905 et 570 rectifié.

Définir un taux de réinvestissement minimal est pertinent. Peut-être faudra-t-il prendre en compte les spécificités des territoires. 1 euro vendu dégage 3 euros pour la construction ; une obligation de réinvestissement dans la commune de l'EPCI est-elle adaptée à tous les territoires ? Il faudra régler ces deux points avant la CMP.

M. Laurent Lafon. – Le pourcentage ne répond pas aux réalités de terrain.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – C'est un pourcentage minimal !

M. Laurent Lafon. – Qui en bénéficiera ? L'enjeu est de garantir l'effet de levier au sein du territoire concerné.

M. Xavier Iacovelli. – Selon le rapport, l'avis conforme du maire est une garantie ; mais il vaudrait mieux un double verrou dans la perspective de la CMP. (*Mme Catherine Procaccia approuve.*)

Le groupe socialiste soutiendra aussi l'amendement de M. Lafon, pertinent pour les communes carencées.

Dans les Hauts-de-Seine, il y a dix communes carencées sur 36.

La ville d'Asnières-sur-Seine est déficitaire et carencée. Le tribunal a jugé que dans un des quartiers voisins de Gennevilliers, il n'était pas nécessaire de construire des logements sociaux, car le taux de logement social à Gennevilliers atteignait 70 %.

En mutualisant au niveau de l'EPCI, nous risquons de laisser des communes carencées, à l'exemple d'Asnières. C'est ouvrir la boîte de Pandore.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je crois que l'amendement de la rapporteure, qui concerne les communes déficitaires et non seulement les communes carencées, répond à votre préoccupation.

Mme Valérie Létard. – Une fois réglé le problème des communes déficitaires, l'amendement de la rapporteure instaure un second verrou au niveau de l'EPCI. Je préférerais rectifier mon amendement n^o318

rectifié pour affecter la totalité du produit de la vente à l'échelle de la commune. Nous avons ainsi 100 % pour la commune et 50 % en moins à l'échelle de l'EPCI, où le PLH est défini. Cela ferait un dispositif cohérent.

Mme la présidente. – Ce sera l'amendement n^o318 rectifié *bis*.

Amendement n^o318 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes mentionnées au I de l'article L. 302-5 qu'à condition que l'organisme de logement social ayant procédé à la vente puisse réinvestir sur le territoire de la commune concernée par la vente ou sur celui de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient, une fraction, du produit de la vente pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat. La fraction est définie par décret, elle ne peut être inférieure à 50 % du produit de la vente. Pour les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est inférieur aux taux mentionnés à l'article L. 302-5, la totalité du produit de la vente de logements sociaux leur est affecté, pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat des actions. » ;

M. Marc-Philippe Daubresse. – Dans quelques jours, nous allons examiner l'article 46 qui touche à la loi SRU. Nous sommes d'accord, dans cet hémicycle, pour ne pas le détricoter.

M. Fabien Gay. – C'est très bien !

M. Marc-Philippe Daubresse. – Certaines communes sont de mauvaise foi ; elles devront être sanctionnées sévèrement. Mais d'autres ont fait des efforts pour atteindre le seuil ; elles ont besoin d'une solution.

Il y a trois sujets : les communes qui risquent d'être carencées, le réinvestissement au niveau de l'EPCI et la rénovation de l'ancien.

Je connais une commune qui satisfait à 300 % les objectifs de la loi SRU. Elle a un quartier en ANRU, ce qui l'oblige à démolir pour reconstruire avec pour conséquence qu'elle passe sous le seuil alors qu'elle était très excédentaire.

Autre exemple, une commune où l'on donne priorité à la biodiversité ; où doit-elle construire ces logements ?

Les amendements de Mme Létard et celui rectifié de la rapporteure sont importants. Laissons-nous le temps de couvrir tous les objectifs avant la CMP.

Mme Catherine Procaccia. – Je retire les amendements n°814 rectifié et 89 rectifié *ter*. La rapporteure a su aller dans notre sens. Si le maire conservait un pouvoir de veto, je voterais en confiance l'amendement du groupe socialiste. Mais ce ne sera pas le cas...

Le taux de 50 % ne tient pas compte du fait que les logements sont des unités dénombrables.

La loi SRU impose 25 % de logements sociaux dans des zones plus denses que Manhattan !

Espérons qu'une solution puisse être adoptée en CMP qui tienne compte des réalités de tous les territoires.

Les amendements n°814 rectifié et 89 rectifié ter sont retirés.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – La rectification de la rapporteure semble être la meilleure base de départ dans la perspective de la CMP. Je remercie le Gouvernement de son avis favorable.

Pour la clarté, je demande la priorité pour l'amendement n°1125 rectifié.

(M. Julien Denormandie, secrétaire d'État, ne s'y oppose pas.)

La priorité est ordonnée.

Mme Michelle Gréaume. – On ne pense pas au logement insalubre et indécent dans le privé. Je soutiens l'amendement de Mme Létard.

Je pourrais retirer mon amendement n°178.

Mme Christine Lavarde. – Dans la petite couronne, il n'y a pas de frontière marquée entre les villes, qui sont très denses.

M. Xavier Iacovelli. – Elles existent ! Et elles n'ont pas le même maire.

M. Marc Daunis. – L'humanité n'a pas de frontières...

Mme Christine Lavarde. – Je ne suis pas certaine de la réalité de l'effet de levier. Les constructeurs privés devraient pouvoir intervenir en complément des bailleurs sociaux.

M. Philippe Dallier. – L'amendement de Mme Létard me convient. Il faudrait cependant remplacer « puisse réinvestir » par « réinvestisse ».

M. Xavier Iacovelli. – Il va tomber !

M. Philippe Dallier. – Je préfère tout de même m'exprimer.

Ma commune est sous article 55. Je préférerais que 100 % de la vente soit réinvestie sur le territoire de ma commune.

Quant au réinvestissement, on sait bien qu'il faut plus que la vente d'un logement pour réinvestir dans

un logement. Sinon régneraient les Shadocks ou le sapeur Camember !

Mme Valérie Létard. – Mon amendement répond à toutes les préoccupations exprimées. Il est plus sécurisant que l'amendement n°1125 rectifié.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Monsieur Dallier, le taux de 50 % est un minimum. On peut réinvestir à 100 % sur la commune ! Mais ce n'est pas pertinent dans toutes les situations.

À la demande de la commission des affaires économiques, l'amendement n°1125 rectifié est mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici le résultat du scrutin n°224 :

Nombre de votants	344
Nombre de suffrages exprimés	343

Pour l'adoption.....	200
Contre	143

Le Sénat a adopté.

Les amendements n°318 rectifié bis, 88 rectifié ter, 905 et 570 rectifié n'ont plus d'objet.

L'amendement n°567 n'est pas adopté.

L'amendement n°178 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°179, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les logements proposés à la vente dans les conditions précisées aux deux premiers alinéas du présent article sont soumis au droit de préemption du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme. » ;

Mme Cécile Cukierman. – L'article 29 modifie les conditions de cession des logements locatifs sociaux. L'avis des collectivités n'est que très peu suivi ; le droit commun est contourné. On va mettre sur le marché des logements ne respectant pas les règles usuelles de confort et d'habitabilité ; ce qui s'inscrit dans la logique du texte qui vise à faciliter les ventes tout en regroupant les organismes.

Le droit de préemption des collectivités locales est le complément naturel de la législation en vigueur suivant laquelle les cessions ne doivent pas réduire de manière excessive le parc de logements sociaux d'une commune. Il semble que le logement social soit devenu une ouverture individuelle qui échappera à toute responsabilité collective.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable. Votre amendement est satisfait par le droit en vigueur.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis pour les mêmes raisons.

Mme Cécile Cukierman. – Ayons confiance... mais attention !

L'amendement n°179 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°888, présenté par M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste.

Après l'alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 455-1 du code de la construction et de l'habitation contient un plan de prévention des risques de dégradation des copropriétés issues de la vente des logements sociaux qu'elle prévoit.

Mme Valérie Létard. – La vente accrue de logements sociaux, prévue par le projet de loi ELAN, va entraîner une hausse du nombre de copropriétés présentant des risques de dégradation.

Mieux vaut prévenir que guérir : cet amendement évite l'émergence de telles situations, sources de conditions de vie indignes et extrêmement difficiles à résorber, en imposant aux bailleurs d'anticiper les mesures à prendre. Les risques doivent être identifiés dans la convention d'utilité sociale (CUS).

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Nous venons d'adopter un amendement de Mme Guillemot à l'article 28 qui satisfait celui-ci. Retrait ou avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis.

Mme Valérie Létard. – Il faut aussi un état individualisé des logements. Je le maintiens.

M. Xavier Iacovelli. – Le groupe socialiste soutient cet amendement. Mais comment rendre opposable le droit de préemption alors que la CUS n'est pas contraignante ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – La CUS fixe l'état de plan de prévention. C'est un tout. Je voterai l'amendement n°888.

L'amendement n°888 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°506 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, M. Antiste, Mme Conway-Mouret, M. Tourenne, Mme Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Alinéa 24, troisième et quatrième phrases

Remplacer ces phrases par une phrase ainsi rédigée :

À défaut d'opposition de la commune dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la demande d'autorisation, celle-ci est réputée favorable.

M. Victorin Lurel. – Cet amendement oblige les procédures de logements ne figurant pas dans le CUS : si la commune n'a pas exprimé d'opposition à

un projet de vente dans un délai de deux mois, la demande d'autorisation est réputée favorable.

Mais je le retire pour un problème de rédaction.

L'amendement n°506 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°796, présenté par le Gouvernement.

I. – Alinéa 24

1° Cinquième phrase

Supprimer cette phrase.

2° Sixième phrase

Supprimer les mots :

À défaut d'opposition de la commune dans le délai de deux mois et

II. – Alinéa 25, cinquième phrase

Supprimer cette phrase.

III. – Alinéa 33

Supprimer cet alinéa.

IV. – Alinéa 34

Remplacer les mots :

À défaut d'opposition de la commune dans le délai de deux mois et

par les mots :

Dans ce cas,

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Cet amendement conserve le droit en vigueur prévoyant l'avis simple du maire.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La commission tient à l'avis conforme du maire ; avis défavorable.

L'amendement n°796 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°1123, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 31

Remplacer les mots :

programme de

par les mots :

plan de mise en

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Amendement de coordination.

L'amendement n°1123, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°569, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'alinéa 49

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la vente de logements est réalisée au profit d'une société de vente d'habitation à loyer modéré mentionnée à l'article L. 422-4, une convention de gestion est annexée à l'acte de vente. Cette convention prévoit notamment la répartition des obligations d'entretien et de travaux entre l'organisme vendeur et l'acquéreur, les modalités d'organisation des fonctions de syndic et, le cas échéant, la mise à disposition de personnel à l'organisme acquéreur conformément au dernier alinéa de l'article L. 443-15. Elle prévoit également les mesures d'accompagnement qui sont mises en place pour sécuriser la vente des logements aux locataires en place.

Mme Martine Filleul. – Le projet de loi prévoit que la société de vente d'HLM a pour seul objet l'acquisition de biens en vue de la revente.

L'organisme vendeur doit rester pleinement engagé dans la gestion locative, le suivi social des locataires et l'entretien de l'immeuble ; l'organisme acquéreur de son côté doit assurer les gros travaux qui incombent au propriétaire mais pour assurer la sécurisation et l'accompagnement des locataires vers l'accession de leur logement.

Cet amendement prévoit qu'une convention de gestion soit annexée à l'acte de vente entre les organismes HLM, pour régler les conditions d'entretien et de travaux et sécuriser les procédures de vente éventuelle.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable.

Le projet de loi comporte des dispositions relatives aux fonctions de syndic, et la mise à disposition du personnel.

S'agissant des travaux, je vous ai proposé une rédaction qui devrait vous satisfaire.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis pour les mêmes raisons. Des garanties existent déjà. L'outil introduit par cet amendement n'est pas adéquat.

L'amendement n°569 est retiré.

L'amendement n°667 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°571, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

I. – Alinéa 61

Supprimer cet alinéa.

II. – Alinéa 68

Après les mots :

du présent III

supprimer la fin de cet alinéa.

III. – Alinéas 78 et 79

Supprimer ces alinéas.

Mme Martine Filleul. – Le projet de loi prévoit que les logements PLS vacants ou occupés peuvent être vendus à des personnes morales de droit privé.

Les logements des organismes HLM doivent rester dans le parc de logements sociaux ou être vendus à leurs occupants ou à des personnes répondant aux conditions de ressources, et non être cédés à des sociétés privées.

Tel est l'objet de cet amendement.

Mme la présidente. – Amendement n°180, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 61

Supprimer cet alinéa.

M. Fabien Gay. – La privatisation du logement social va à l'encontre du besoin de maintenir un parc immobilier à loyer ou à prix maîtrisé, elle est dans la droite ligne de la politique de votre Gouvernement : vente d'ADP, de l'aéroport de Toulouse... Autoriser la cession à des sociétés privées favorisera les ventes locatives.

Près de 75 % des demandeurs relèvent en effet des plafonds de ressources correspondant à des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et moins de 5 % des plafonds de ressources correspondent à des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS). Mais les communes et OPH préfèrent construire des PLS. Il convient de les reconventionner pour les rendre plus abordables.

Les investisseurs institutionnels devraient, pour leur part, être incités non pas à acquérir du parc social, mais bien à dégager une offre abordable nouvelle et complémentaire dans le parc privé existant.

Mme la présidente. – Amendement identique n°933 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini, Mme Laborde et M. Roux.

M. Joël Labbé. – Cet article donnerait libre cours à la spéculation en autorisant la vente des logements sociaux occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux (PLS), s'ils ont été construits depuis plus de quinze ans.

Cet amendement supprime cette disposition dangereuse.

Mme la présidente. – Amendement n°510 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Tourenne et Antiste, Mme Ghali, M. Todeschini, Mme Grelet-Certenais, M. Duran et Mme Conway-Mouret.

Alinéa 61

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le présent alinéa s'applique aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte uniquement pour

les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

M. Victorin Lurel. – Il est beaucoup plus cher de produire du logement outre-mer ; la durée d'amortissement pour rentabiliser une vente est de vingt-cinq ans. C'est pourquoi autoriser la vente de logements de plus de quinze ans n'est pas souhaitable.

Mme la présidente. – Amendement n°181, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 66 à 69

Supprimer ces alinéas.

Mme Michelle Gréaume. – Cet amendement supprime la possibilité offerte à toute personne physique d'acheter les logements vacants commercialisés par les organismes d'habitations à loyer modéré.

À l'opposé de cette vision libérale, il convient de faire de la vente HLM un outil d'accession sociale à la propriété et non une nouvelle forme d'investissement locatif pour les particuliers.

Il faut éviter la boucle de la spéculation. Oui, une personne physique peut acheter un logement social ; mais c'est un problème car aucune condition n'est requise sur la situation économique et sociale de l'acheteur. Le logement ne répond plus à une demande sociale.

Le Gouvernement veut vendre 40 000 logements par an. Les bailleurs seront donc incités à vendre les HLM aux plus aisés.

Mme la présidente. – Amendement n°699 rectifié *bis*, présenté par M. Antiste, Mmes Conconne et Jasmin, MM. Lurel et Duran, Mme Conway-Mouret, M. Tourenne, Mmes Monier et Grelet-Certenais et MM. Lalande, Devinaz et Kerrouche.

Alinéa 68

Supprimer cet alinéa.

M. Maurice Antiste. – Cet article, dans son alinéa 68, donne la possibilité, en dernier lieu, de vendre des logements sociaux à toute personne morale de droit privé.

Une telle rédaction permettrait donc à des promoteurs immobiliers d'acquérir des logements sociaux dont le prix de cession est librement fixé par l'organisme vendeur. Le parc de logements sociaux étant constitué en grande partie par des financements publics, la cession de ces logements doit permettre l'accession à la propriété des ménages modestes et le financement de nouveaux logements sociaux par la vente à des particuliers ou d'autres organismes de logement social, et non la réalisation d'opérations immobilières par des promoteurs immobiliers ou des investisseurs tels que les fonds de pensions.

Il convient donc de supprimer cette possibilité.

Mme la présidente. – Amendement n°572, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

I. - Alinéa 69

Après les mots :

Conseil d'État

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

à un prix qui peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation lorsque l'acquéreur est une personne physique, et un prix de vente compatible avec le prix fixé par le service des Domaines dans les autres cas.

II. - Alinéa 80 à 86

Supprimer ces alinéas.

M. Xavier Iacovelli. – C'est un amendement de cohérence avec l'amendement n°565.

Le projet de loi prévoit que le prix de vente des logements sociaux est fixé librement. L'avis des Domaines est une garantie de transparence et de juste prix.

Cet amendement propose que le prix de vente soit compatible avec l'avis des Domaines laissant une certaine marge de négociation dans le cadre de la vente; le prix des ventes entre organismes HLM restant non soumis à cet avis.

Mme la présidente. – Amendement n°511 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, M. Todeschini, Mme Grelet-Certenais et M. Duran.

Alinéa 69

Après la première occurrence du mot :

prix

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

qui ne peut être inférieur à 90 % du prix fixé par le service du Domaine de la direction de l'immobilier de l'État. » ;

M. Victorin Lurel. – Les prix de vente peuvent être fixés librement. Il faudrait au moins un plancher. Nous proposons qu'il soit de 90 % de l'évaluation des Domaines.

Mme la présidente. – Amendement n°182, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

I. - Alinéa 69

Remplacer les mots :

l'organisme propriétaire

par les mots :

les services des domaines

II. - Alinéas 82 à 86

Supprimer ces alinéas.

Mme Michelle Gréaume. – Cet amendement de repli corrige une aberration qui consiste à confier à l'Ancols, qui n'en a pas les moyens, une mission de surveillance des opérations immobilières conduite par les bailleurs. Il est préférable de la confier aux services des Domaines, récemment devenus la Direction de l'immobilier de l'État. Cette garantie est nécessaire pour une appréciation objective du prix des logements vendus.

Mme la présidente. – Amendement identique n°941 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini, Mme Laborde et M. Roux.

M. Joël Labbé. – Le service des Domaines est historique, sa méthode de calcul est fiable. Il n'y a pas de raison qu'il n'intervienne pas sur l'évaluation des logements du parc HLM, qui relève du patrimoine public.

Mme la présidente. – Amendement n°513 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, M. Duran, Mme Grelet-Certenais et M. Todeschini.

Alinéa 69

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans les départements d'outre-mer, ce prix ne peut être inférieur au prix fixé par le service du Domaine de la direction de l'immobilier de l'État.

M. Victorin Lurel. – Il s'agit toujours d'éviter les abus dans la fixation du prix de vente en instaurant une sorte de cran d'arrêt.

Mme la présidente. – Amendement n°512 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Alinéa 69

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans les départements d'outre-mer, ce prix ne peut être inférieur à 90 % du prix fixé par le service du Domaine de la direction de l'immobilier de l'État.

M. Victorin Lurel. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°183, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 78 et 79

Supprimer ces alinéas.

Mme Cécile Cukierman. – La marchandisation du logement social est, comme la République, en marche. Et la marche sera manifestement plus difficile pour certains que pour d'autres dans les années à venir...

Cet article est assorti d'un étrange codicille qui autorise la vente de logements sociaux intermédiaires à toute personne morale de droit privé. Pas moins de 800 000 logements pourront ainsi être mis sur le marché, à commencer par les meilleurs morceaux, PLS ou PLI. Cela ne réglera pas la crise du logement mais profitera aux banques et aux compagnies d'assurances. Et la mixité sociale ne sera plus qu'un beau rêve de l'ancien monde.

Mme la présidente. – Amendement identique n°931 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Guérini et Roux.

M. Ronan Dantec. – C'est un amendement de questionnement. Les organismes auront tendance à pratiquer la vente en bloc pour la partie du parc social qui sera la plus facile à vendre. Ce qui exclura les locataires capables d'acheter qui veulent rester dans leur logement. Dans une société extrêmement tendue, cela risque de générer encore plus de frustration sociale.

Mme la présidente. – Amendement n°514 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, M. Todeschini, Mme Grelet-Certenais et M. Duran.

Alinéa 79

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le présent alinéa ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Amendement n°515 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Alinéa 79

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, cet alinéa ne s'applique qu'aux logements financés par prêts locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

M. Victorin Lurel. – Il s'agit d'éviter les catastrophes qui s'annoncent...

Mme la présidente. – Amendement n°765 rectifié, présenté par Mme Gatel, MM. Janssens et Le Nay, Mmes Joissains et Billon et MM. L. Hervé, Delcros et Canevet.

I. – Après l'alinéa 82

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au premier alinéa, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

II. – Alinéa 84

Compléter cet alinéa par les mots :

et le mot : « cinq » par le mot : « dix »

III. – Après l’alinéa 85

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

…) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le prix de revente est supérieur de plus de 25 % du prix d’acquisition, l’organisme d’habitations à loyer modéré est tenu de reverser aux collectivités et à leurs groupements le montant, en tout ou partie, des aides directes et indirectes qu’elles lui ont versées au titre dudit logement ainsi que le différentiel, lorsqu’il est positif, entre le prix de charge foncière imposé dans un programme local d’habitat et le prix de charge foncière correspondant au prix du marché au moment de l’achat.

« Un décret fixe les modalités de reversement entre les collectivités et leurs groupements, et les organismes d’habitations à loyer modéré. » ;

IV. – Alinéa 86

Compléter cet alinéa par les mots :

et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix »

M. Michel Canevet. – La plupart d’entre nous, pour avoir exercé des responsabilités locales, savent l’importance de la contribution des collectivités au logement locatif social. Cet amendement, qui porte de cinq à dix ans le délai d’information en cas de vente, leur permettra d’en récupérer tout ou partie.

Mme la présidente. – Amendement n°620 rectifié, présenté par M. Lurel et les membres du groupe socialiste et républicain.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

… – Le présent article ne s’applique pas aux organismes qui exercent leurs activités en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

M. Victorin Lurel. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L’avis est défavorable. Les amendements n°571, 180, 933 rectifié, 510 rectifié, 699 rectifié bis, 183, 931 rectifié, 514 rectifié et 515 rectifié rendent inopérante la mesure proposée pour faciliter certaines cessions HLM. Cette possibilité, qui reste très limitée puisqu’il ne s’agit que des PLS de plus de quinze ans, permettra aux bailleurs sociaux de valoriser plus facilement leur patrimoine.

Concernant les amendements n°572, 511 rectifié, 182, 941 rectifié bis, 513 rectifié et 512 rectifié, les bailleurs, qui ont les plus grandes difficultés à obtenir un avis des Domaines, ont de toute façon une grande latitude dans la fixation du prix.

L’amendement n°765 rectifié pénalisera l’organisme en cas de plus-value réalisée par l’acquéreur personne physique sans compter que nous nous interrogeons sur sa mise en œuvre.

L’amendement n°620 rectifié propose une dérogation outre-mer que rien ne justifie.

Enfin, sur l’amendement n°181, la vente à une autre personne physique n’intervient qu’en dernier lieu.

M. Julien Denormandie, secrétaire d’État. – Même avis défavorable à tous ces amendements. La vente en bloc de PLS de plus de 15 ans est déjà permise aux promoteurs privés, nous ouvrons cette possibilité aux organismes publics. L’avis du maire sera un garde-fou.

Le risque de financiarisation se trouve dans l’amendement de M. Gay faisant des sociétés de vente des sociétés anonymes, M. Dallier a dit ce qu’il en pensait. C’est de l’ultralibéralisme ! (*Sourires*)

M. Philippe Dallier. – Comme quoi, tout est possible !

M. Julien Denormandie, secrétaire d’État. – Dans la mesure où le délai est d’au moins quinze ans, Monsieur Lurel, cela peut être plus, en particulier dans les outre-mer où le coût est plus élevé et l’amortissement plus long.

Enfin, sur l’amendement n°765 rectifié, cinq ans, cela suffit pour lutter contre la spéculation, qui vise le court terme.

L’amendement n°571 n’est pas adopté.

Les amendements identiques n°s 180 et 933 rectifié ne sont pas adoptés.

L’amendement n°510 rectifié n’est pas adopté, non plus que les amendements n°s 181, 699 rectifié bis, 572 et 511 rectifié.

Les amendements identiques n°s 182 et 941 rectifié bis ne sont pas adoptés.

L’amendement n°513 rectifié n’est pas adopté, non plus que l’amendement n°512 rectifié.

Les amendements identiques n°s 183 et 931 rectifié ne sont pas adoptés.

L’amendement n°514 rectifié n’est pas adopté, non plus que l’amendement n°515 rectifié.

Les amendements identiques n°s 765 rectifié et 620 rectifié ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°335 rectifié, présenté par MM. Chaize et Bizet, Mme Deromedi, MM. Gremillet et Bascher, Mme Garriaud-Maylam et MM. Revet, Savary et Pierre.

Alinéa 72

Remplacer les mots :

de l’article

par les mots :

des articles L. 324-1 et

M. Patrick Chaize. – Au même titre que les établissements publics fonciers régis par le chapitre premier du titre II du livre III du code de l’urbanisme, cet amendement vise à ce que les établissements

publics fonciers locaux puissent bénéficier des mêmes dispositions liées à la vente de logements HLM dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable. C'est pertinent et légitime.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°335 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°925 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Guérini et Roux.

Alinéa 107

Supprimer les mots :

renoncement ou

M. Joël Labbé. – L'accélération de la vente de logements sociaux fait craindre la multiplication des logements dégradés. La commission a précisé que l'organisme HLM assurera les fonctions de syndic en cas de vente de logements sociaux. Cet amendement a pour objet d'écarter la possibilité qu'il y renonce.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait, sinon rejet. L'organisme doit pouvoir renoncer à exercer ces fonctions.

M. Jacques Mézard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°925 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°573, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 126

Rétablir le III dans la rédaction suivante :

III. – L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 4° est complété par les mots : « , sauf les immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'État dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété » ;

2° Le a est complété par les mots : « ainsi que les immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'État dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété ».

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Avec le PSLA, ou location-accession, lorsqu'un primo-accédant veut acheter un bien, il peut bénéficier d'une priorité au bout de deux ans en moyenne dès lors qu'il est locataire. En l'état actuel du droit, deux préemptions

sont prévues, lorsque le primo-accédant est locataire et lorsqu'il y a un changement de propriétaire.

Nous proposons que le maire ne puisse pas préempter dans le cadre du PSLA au moment de l'accès à la propriété. Cela raccourcirait et faciliterait la procédure.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Il n'y a pas de raison de traiter différemment les logements sociaux vendus de ceux acquis via un PSLA. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre. – Avis favorable. Il y a une vraie différence de nature entre un logement social construit pour être loué et un logement social construit pour être vendu.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Juste ! Quand le maire sait que le logement est construit pour être vendu à court terme. Madame le Rapporteur, cela justifie que vous fassiez preuve de compréhension.

L'amendement n°573 est adopté.

L'article 29, modifié, est adopté.

Mise au point au sujet d'un vote

M. Roger Karoutchi. – Lors du scrutin sur l'amendement n°1125 rectifié, je souhaitais voter contre.

Mme la présidente. – Acte vous est donné de votre mise au point. Elle sera publiée au *Journal officiel* et il en sera tenu compte dans l'analyse politique du scrutin.

Discussion des articles (*Suite*)

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Il nous reste 475 amendements à examiner. Nous avons passé les sujets les plus importants. Veillons à accélérer le débat - sans nuire à sa qualité.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la présidente. – Amendement n°316 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Est créé un comité des financeurs qui est rattaché au comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Sa composition et ses missions sont fixées par décret. »

Mme Valérie Létard. – Les comités régionaux de l’habitat et de l’hébergement (CRHH) ont été créés par la loi du 13 août 2004 pour instaurer une concertation au niveau régional entre les acteurs de l’habitat en cohérence avec le nouveau partage des responsabilités dans ce domaine, et notamment les responsabilités confiées aux collectivités locales dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

Certains acteurs locaux se sont détournés des CRHH, considérant qu’ils étaient de simples chambres d’enregistrement. Il conviendrait de faire évoluer leurs missions. Pour ce faire, nous proposons d’y rattacher un comité des financeurs qui regrouperait les services déconcentrés de l’État, les collectivités délégataires au niveau régional, la région en lien avec le Sraddet, les fédérations représentatives des bailleurs sociaux, Action Logement et le directeur régional de la CDC.

Les acteurs pourront ainsi se réunir en formation resserrée, ce qui faciliterait la mise en œuvre de la politique du logement au niveau local.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Faut-il en déduire de cet amendement que la question du financement ne serait plus abordée au sein du CRHH ? Le financement du logement intéresse tous les acteurs du logement, et pas uniquement les financeurs. Sagesse.

M. Julien Denormandie, secrétaire d’État. – Le CRHH fonctionne bien. N’ajoutons pas une structure à une autre. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard. – Je le retire. Malgré tout, pour avoir assisté à des CRHH, elles ne sont décisionnaires de rien et sont trop pléthoriques pour être efficaces. Il faut avancer vers une gouvernance régionale un peu plus partagée.

L’amendement n°316 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°317 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Après l’article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le seizième alinéa de l’article L. 445-1 du code de la construction et de l’habitation sont insérés sept alinéas ainsi rédigés :

« Dès lors que les organismes d’habitations à loyer modéré sont propriétaires de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d’un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, le plan de mise en vente comporte un volet territorial. Ce volet territorial est compatible avec la convention mentionnée au IV de l’article L. 302-1 du présent code.

« Le volet territorial pour le territoire de chaque établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre décrit :

« - le détail du plan de vente du territoire concerné et ses impacts au regard des objectifs de production de logements sociaux et de mixité sociale fixés dans le programme local de l’habitat ;

« - un plan territorialisé de prévention des risques de dégradation des ensembles immobiliers visés par le plan de vente ;

« - les projets de démolition, d’amélioration du parc social.

« Ce volet territorial est partie intégrante des conventions d’utilité sociale mentionnées au présent article.

« Ce volet territorial est signé par l’organisme d’habitation à loyer modéré concerné, l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné et l’État. »

Mme Valérie Létard. – Cet amendement propose l’élaboration d’un volet territorial du plan de vente des conventions d’utilité sociale, dès lors qu’un organisme HLM est propriétaire de plus de 5 % du parc social du territoire d’une collectivité. Le plan de vente des CUS ne doit pas, en effet, remettre en cause les orientations définies par le PLH.

Mme la présidente. – Amendement n°947 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé, Dantec, Guérini et Roux.

Après l’article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le seizième alinéa de l’article L. 445-1 du code de la construction et de l’habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dès lors que les organismes d’habitations à loyer modéré sont propriétaires de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d’un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, le plan de mise en vente comporte un volet territorial. Ce volet territorial est compatible avec la convention mentionnée au V de l’article L. 302-1 du code de la construction et de l’habitation. Le volet territorial décrit pour chaque établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre le détail du plan de vente concernant son territoire et évalue ses impacts au regard des objectifs de production de logements sociaux et de mixité sociale fixés dans le programme local de l’habitat. »

M. Joël Labbé. – Cet amendement va dans le même sens. Il s’agit d’apporter aux collectivités la garantie qu’elles seront associées et d’encadrer les ventes.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Pourquoi le volet territorial ne s’appliquerait qu’au cas où « les organismes d’habitations à loyer modéré sont propriétaires de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d’un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre

déléataire des aides à la pierre » ? Demande de retrait, sinon avis défavorable.

L'amendement n°317 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°947 rectifié bis.

Mme la présidente. – Amendement n°315 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par treize alinéas ainsi rédigés :

« Dès lors qu'un organisme d'habitations à loyer modéré est propriétaire de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, il établit en concertation avec ce dernier une convention territoriale de coopération.

« Cette convention concerne le parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et son évolution.

« Elle est signée par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, les organismes d'habitations à loyer modéré concernés et le représentant de l'État.

« Elle est annexée au programme local de l'habitat et établie pour la durée du programme local de l'habitat.

« La convention détermine, en articulation avec le programme local de l'habitat et le volet territorial de la convention d'utilité sociale visée au présent article, les engagements des signataires en précisant :

« - les actions de l'organisme pour développer l'offre nouvelle en matière de logement social, en maîtrise d'ouvrage directe et en vente en l'état futur d'achèvement ;

« - la politique de vente du patrimoine locatif ;

« - les actions pour développer l'accession sociale ;

« - les projets de démolition, d'amélioration du parc social ;

« - la définition et la mise en œuvre des politiques de loyer conduites par les organismes de logements sociaux, leurs politiques sociales et concernant la qualité de leurs services ;

« - les politiques de peuplement ;

« - les modalités d'organisation et de concertation entre les acteurs de l'habitat ;

« - la mise en cohérence des démarches contractuelles existantes (notamment conventions intercommunales d'attribution, comités interprofessionnels du logement). »

Mme Valérie Létard. – Nous proposons une convention territoriale de coopération entre bailleurs sociaux, collectivité et État. Cette convention, annexée aux PLH, déterminera, pour chacun des organismes de logement social signataires, la stratégie patrimoniale à déployer sur le territoire de la collectivité. L'objectif est d'assurer la cohérence entre les politiques locales de l'habitat et les stratégies propres de chacun des bailleurs.

Mme la présidente. – Amendement n°943 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Guérini et Roux.

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par treize alinéas ainsi rédigés :

« Dès lors qu'un organisme d'habitations à loyer modéré est propriétaire de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, il établit en concertation avec ce dernier une convention territoriale de coopération.

« Cette convention concerne le parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et son évolution.

« Elle est signée par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, les organismes d'habitations à loyer modéré concernés et le représentant de l'État.

« Elle est annexée au programme local de l'habitat et établie pour la durée du programme local de l'habitat.

« La convention détermine, en articulation avec le programme local de l'habitat et le volet territorial de la convention d'utilité sociale visée au présent article, les engagements des signataires en précisant :

« - les actions de l'organisme pour développer l'offre nouvelle en matière de logement social, en maîtrise d'ouvrage directe et en vente en l'état futur d'achèvement ;

« - la politique de vente du patrimoine locatif ;

« - les actions pour développer l'accession sociale ;

« - les projets de démolition, d'amélioration du parc social ;

« - la définition et la mise en œuvre des politiques de loyer conduites par les organismes de logements sociaux, leurs politiques sociales et concernant la qualité de leurs services ;

« - les politiques de peuplement ;

« - les modalités d'organisation et de concertation entre les acteurs de l'habitat ;

« - la mise en cohérence des démarches contractuelles existantes. »

M. Joël Labbé. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°701 rectifié *ter*, présenté par M. Antiste, Mmes Conconne et Jasmin, MM. Lurel, Duran, Lalande et Tourenne et Mmes Conway-Mouret, Monier et Grelet-Certenais.

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-2-8... ainsi rédigé :

« Art. L. 441-2-8-.... - I. - L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut élaborer une convention territoriale de coopération avec les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 exerçant leur activité sur son territoire.

« II. - Cette convention fixe les objectifs et les actions des organismes mentionnés au présent I visant à développer l'offre de logements locatifs sociaux, et leur entretien, ainsi que l'accession à la propriété.

« Elle tient compte, le cas échéant, du programme local de l'habitat mentionné à l'article L. 302-1, de l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L. 441-1-1, de la convention intercommunale d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8.

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

M. Maurice Antiste. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – À l'heure où on parle de simplification des normes, cette nouvelle convention de coopération ajouterait de la complexité et alourdirait la procédure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis défavorable. Il faut renforcer le pouvoir des CUS, en faire des annexes du PLH serait contre-productif.

Mme Valérie Létard. – Cette annexe au PLH serait en fait un appendice de la CUS territorialisée. Loin d'être une complexité supplémentaire, elle clarifierait la politique territoriale d'un ensemble. À l'heure où l'on crée des grands groupes, des conventions territorialisées tripartites continueraient à renforcer le lien entre l'État, les collectivités et les bailleurs. C'est de bon sens et vertueux.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Le groupe socialiste soutient l'amendement de Mme Létard. Il rend lisible la déclinaison de la CUS sur ce territoire. Les élus locaux ne perçoivent pas forcément les conséquences sur le terrain de la signature d'une

CUS. Cet amendement obligera les organismes à ne pas rester dans le flou.

L'amendement n°315 rectifié n'est pas adopté non plus que les amendements n°943 rectifié et 701 rectifié ter.

Mme la présidente. – Amendement n°598, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport proposant des mesures d'amélioration des aides à l'accession sociale à la propriété pour mieux atteindre ses objectifs d'effet déclencheur, d'accompagnement et de sécurisation des accédants.

Ce rapport analyse également l'opportunité d'encadrer les conditions de l'assurance emprunteur s'agissant des crédits immobiliers octroyés pour une accession sociale pour lesquelles l'établissement de crédit dispose de la garantie de l'État.

Enfin ce rapport présente les modalités de mise en place d'un dispositif de recueil et de traitement de données permettant d'effectuer un suivi continu de la performance des aides à l'accession à la propriété et à de la garantie de l'État.

Mme Catherine Conconne. – L'APL accession a été quasiment supprimée par le Gouvernement dans le cadre de la loi de finances pour 2018. Quel dommage ! Cette aide permettait à 450 000 ménages modestes par an d'acquérir leur logement pour une enveloppe de 800 millions d'euros. Elle avait vocation à soutenir des ménages aux revenus modestes souvent dans les zones détendues, particulièrement dans les centres-bourgs et parfois dans des zones où il n'y a pas d'offres locatives adaptées pour ces familles. Elle intervenait comme un réel déclencheur dans beaucoup de projets d'acquisition.

Cette suppression, de plus, n'est pas cohérente avec les objectifs du président de la République : pour vendre 40 000 logements sociaux à leur locataire, il faudra accompagner les ménages car, pour la plupart, ils n'en ont pas les moyens. Dans mon territoire, il s'agit de 70 % de femmes seules avec enfants, touchant les minima sociaux.

Nous souhaitons mettre en place un outil de suivi des aides à l'accession et à la garantie de l'État.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable à cette demande de rapport.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

L'amendement n°598 n'est pas adopté.

L'article 29 bis A est adopté, ainsi que l'article 29 bis.

Mme la présidente. – Amendement n°700 rectifié *bis*, présenté par M. Antiste, Mmes Jasmin et Conconne, MM. Lurel, Duran, Lalande et Tourenne, Mmes Conway-Mouret, Monier et Grelet-Certenais et M. Kerrouche.

Après l'article 29 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La première phrase du sixième alinéa de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « , acquittés par les personnes morales exerçant leur activité sur le territoire de la France métropolitaine ».

II. – La perte de recettes résultant pour le Fonds national des aides à la pierre 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.

M. Maurice Antiste. – En 2016, face à la détermination du Gouvernement de mettre à contribution les organismes de logement pour financer les aides à la pierre, la Fédération des entreprises publiques locales avait logiquement proposé d'exclure les bailleurs sociaux des outre-mer de la part de l'assiette des cotisations alimentant ce fonds ouvert uniquement à la métropole. Ni le Gouvernement ni le Parlement n'ont souhaité retenir cette proposition. L'impact financier pour la Société martiniquaise d'HLM est de 500 000 euros par an. Les bailleurs locaux ultramarins demandent la justice fiscale.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les dispositifs fiscaux ne sont pas dans le champ du texte : avis défavorable, je vous invite à trouver un autre véhicule législatif.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis pour les mêmes raisons.

M. Maurice Antiste. – J'espère obtenir l'aide des deux ministres pour réparer cette injustice en loi de finances.

M. Victorin Lurel. – J'ai bien noté les propos du ministre de tout à l'heure : des mesures de contrepartie pour financer la lutte contre l'habitat indigne sont à l'étude. J'espère y être associé en amont. Pour une fois, qu'on ne nous impose pas des reculs !

L'amendement n°700 rectifié bis n'est pas adopté.

L'amendement n°751 n'est pas défendu.

L'article 30 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°375 rectifié *bis*, présenté par MM. Fouché et Guerriau, Mmes Mélot et Procaccia, MM. J.M. Boyer et Duplomb, Mme Lopez et M. Bouloux.

Après l'article 30

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le VII bis de l'article 133 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« VII ...- Par dérogation au VII du présent article, le département déjà actionnaire d'une société d'économie mixte locale exerçant plusieurs activités et dont l'objet social porte au moins sur une des compétences que la loi lui attribue, existant à la date de publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, peut continuer à participer au capital de cette société. »

M. Alain Fouché. – L'article 133 de la loi NOTRe prévoit que le département actionnaire d'une société d'économie mixte locale ou d'une société publique locale d'aménagement dont l'objet social s'inscrit dans le cadre d'une compétence que la loi attribue à un autre niveau de collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales peut continuer à participer au capital de cette société à condition qu'il cède, avant le 8 août 2016, à la collectivité territoriale ou au groupement de collectivités territoriales bénéficiaire de cette compétence, plus des deux tiers des actions qu'il détenait antérieurement.

Cette disposition ne traite pas de la situation où l'entreprise publique locale exerce plusieurs activités dont certaines continuent à relever de la compétence de la collectivité départementale. La Vienne est confrontée à cette situation dont il faut tenir compte.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Sur ce sujet précis, quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Vous interrogez le sens de la loi NOTRe qui prévoyait que si la collectivité n'a plus sa compétence, elle doit se retirer de la SEM locale qui pratique cette compétence. Si l'on votait cet amendement, il suffirait pour une SEM locale d'avoir une seule activité relevant de la compétence de la collectivité, pour que cette collectivité n'ait pas à se retirer. Mieux vaudrait traiter le cas particulier de la Vienne sans en passer par la loi. Avis défavorable.

M. Philippe Dallier. – L'amendement de M. Fouché pose un problème certain. Adoptons-le et vous aurez le temps de trouver une solution d'ici la CMP. Le dossier de la Vienne est historique.

Mme Valérie Létard. – Nous nous rangerons à la proposition de bon sens de M. Dallier.

L'amendement n°375 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.

ARTICLE 31

Mme la présidente. – Amendement n°185, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

M. Fabien Gay. – Je souhaite rassurer M. le ministre sur ma dérive ultra-libérale. Cet

amendement sera révolutionnaire ! (*Sourires*) Nous demandons la suppression de cet article qui prévoit une ordonnance pour entériner la réforme du réseau Action Logement. Ses moyens ont largement diminué.

Nous proposons d'autres pistes de réforme du 1 % logement, qui n'est plus que de 0,45 % de la masse salariale, pour dégager plus d'argent et construire des logements adaptés aux plus modestes.

Nous demandons la collecte dès les entreprises de dix salariés, contre vingt actuellement.

Nous souhaitons aussi le développement du paritarisme. Comme rien de cela n'est prévu dans les ordonnances, nous demandons la suppression de l'article.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Cet amendement supprime la ratification des ordonnances portant réforme d'Action Logement.

Nous avons entendu le rapport de Valérie Létard sur le sujet. Il y a encore quelques ajustements à faire - je pense à la question des incompatibilités ou au comité des partenaires - qui ne justifient pas de tout supprimer. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

L'amendement n°185 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°893, présenté par Mme Létard.

I. – Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le second alinéa de l'article L. 313-17-2 est ainsi rédigé :

« Le comité comprend trois collèges composés respectivement de huit représentants du groupe Action Logement, de huit représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitation à loyer modéré, des représentants de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, et de huit représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements. La présidence et la vice-présidence sont assurées à tour de rôle chaque année par un collègue, la présidence et la vice-présidence n'appartiennent pas au même collègue. La liste des membres qui sont désignés pour trois ans est arrêtée par le ministre chargé du logement. » ;

II. – Après l'alinéa 8

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-18-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La deuxième phrase du second alinéa est supprimée ;

III. – Alinéas 10 et 11

Rédiger ainsi ces alinéas :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La troisième phrase du second alinéa est supprimée ;

III. – Alinéas 14 et 15

Rédiger ainsi ces alinéas :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La seconde phrase du second alinéa est supprimée ;

Mme Valérie Létard. – L'ordonnance réformant Action Logement a défini des règles rigoureuses en matière d'incompatibilités. Ainsi, les représentants d'une des entités du groupe ne peuvent siéger dans les autres entités du groupe.

Au vu du constat de manque de fluidité dans les instances et des dysfonctionnements majeurs que cela peut engendrer, cet amendement supprime les incompatibilités de cumuls de mandats et de fonctions afin de permettre aux partenaires sociaux d'ALG et à la direction générale d'assumer le rôle qui leur est conféré.

L'amendement précise la composition du comité des partenaires, instance essentielle dans le fonctionnement du groupe d'Action Logement qui est censé jouer un rôle de vigie dans les orientations et la distribution de la PEEC entre les organismes et entre les territoires.

En mai dernier, le comité n'a pu être installé faute de décret d'application de la loi. Quand sera-t-il publié ?

Faute d'avoir des indications sur ce point, nous installons le comité de partenaires par voie d'amendement...

Mme la présidente. – Amendement n°682 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, MM. Gremillet et Laménie, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mme Thomas.

I. – Après l'alinéa 6

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-18-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La deuxième phrase du second alinéa est supprimée ;

II. – Alinéas 10 et 11

Rédiger ainsi ces alinéas :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La dernière phrase du second alinéa est supprimée ;

III. – Alinéas 14 et 15

Rédiger ainsi ces alinéas :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La seconde phrase du second alinéa est supprimée ;

M. Philippe Dallier. – Cet amendement vise une règle issue d'un compromis entre l'USH et Action Logement de non-cumul des mandats et fonctions entre les entités du groupe Action Logement. Il rétablit le cumul de mandats et de fonctions.

Mme la présidente. – Amendement identique n°1034 rectifié, présenté par MM. Menonville, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Léonhardt, Requier et Vall.

Mme Josiane Costes. – C'est le même.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Après avoir obtenu des réponses du Gouvernement qui je l'espère nous satisferont, je propose à Mme Létard de rectifier son amendement pour le rendre identique aux deux amendements identiques, auxquels je suis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Le non-cumul, dix-huit mois après, ne marche guère. Je comprends vos amendements. N'ignorons toutefois pas les craintes des acteurs de logements sociaux si vous rétablissez la possibilité de siéger dans les différentes instances y compris celle qui collectent et celles qui construisent.

Sagesse en tenant compte de vos inquiétudes et de votre expertise.

Mme Valérie Létard. – Encore faut-il que le décret sorte ! Le but du comité des partenaires est de fluidifier les choses et de contrôler l'emploi de la PEEC. S'il est mis en place, tout le monde sera rassuré. Qu'en est-il du décret ? Allez-vous le prendre dans les meilleurs délais ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Il est en cours de finalisation mais il reste à déterminer si c'est un décret en Conseil d'État : cela prendra donc un peu de temps. Nous ajusterons le cas échéant les choses d'ici la CMP.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Ce n'est pas suffisant. Nous attendons ce décret depuis trop longtemps. Votons l'amendement de Mme Létard.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Dans la négociation, les partenaires sociaux ont souhaité le non-cumul, pour éviter les conflits d'intérêt entre la collecte et la distribution.

Mme Valérie Létard. – D'où l'utilité du comité de partenaires.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Exactement. Nous voterons l'amendement de Mme Létard et nous rectifierons le tir en tant que de besoin.

M. Philippe Dallier. – L'amendement de Mme Létard est plus large, nous le voterons en suivant la commission.

L'amendement n°893 est adopté.

Les amendements n°s 682 rectifié et 1034 rectifié n'ont plus d'objet.

L'article 31, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la présidente. – Amendement n°684 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Gremillet, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mme Thomas.

Après l'article 31

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'association mentionnée à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation est exonérée d'impôt sur les sociétés au titre des subventions versées par la société mentionnée à l'article L. 313-19 du même code pour tout type d'acquisitions des titres de cette société et de la société mentionnée à l'article L. 313-20 dudit code.

II. – Après le 12° du 1 de l'article 207 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° À condition qu'elle fonctionne conformément aux dispositions qui la régissent, l'association mentionnée à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation pour les subventions mentionnées au f du 2° du I de l'article L. 313-19-1 du même code destiné à tout type d'acquisitions des titres de la société mentionnée à l'article L. 313-19 et de la société mentionnée à l'article L. 313-20 dudit code. »

III. – Après le e du 2° de l'article L. 313-19-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un f ainsi rédigé :

« f) Attribuer des subventions à l'association mentionnée à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation pour tout type d'acquisitions des titres de cette société et de la société mentionnée à l'article L. 313-20 dudit code. »

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

M. Philippe Dallier. – Les flux financiers intragroupes devaient initialement être exonérés d'impôts. Cet amendement sécurise juridiquement la chose.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Le projet de loi de finances serait plus approprié. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Les discussions durent longtemps - ce qui arrive avec cette illustre maison qu'est Bercy. Si elles n'aboutissent pas, nous y remédierons en loi de finances. Avis défavorable.

M. Philippe Dallier. – Soit, attendons jusqu'à la loi de finances.

L'amendement n°684 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°683 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Gremillet, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rabin et Sido et Mme Thomas.

Après l'article 31

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 313-18-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « ne peut directement détenir ou acquérir aucun titre de capital au sens de l'article L. 212-1-A du code monétaire et financier, à l'exception de ceux émis par les sociétés mentionnées aux articles L. 313-19 et L. 313-20 et » sont supprimés ;

2° Les mots : « mais ne peut en percevoir aucun produit ou dividende, à l'exception des subventions nécessaires à son fonctionnement issues des prélèvements mentionnés au b du 3° du I de l'article L. 313-18-1 » sont supprimés.

M. Philippe Dallier. – C'est un amendement d'appel, car j'aimerais avoir l'avis du Gouvernement. Action Logement groupe peut-elle perdre des participations ? *Quid* de sa capacité à percevoir les frais financiers ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Qu'en pense, en effet, le Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Le sens de la réforme a été de ne pas le permettre : Action Logement groupe n'est pas une structure de portage susceptible de centraliser pour redistribuer des flux financiers. C'est aussi le sens de la séparation des fonctions.

Sur sa capacité à prendre des participations, je ne vois pas d'obstacles, si elle le fait en son nom et au moyen des fruits de son activité, pas de ceux de la collecte. C'est l'esprit de la réforme. Avis défavorable.

M. Philippe Dallier. – L'idée est d'investir dans le logement social, pourquoi pas dans les offices HLM. Je sais que la question est sensible : certains le souhaitent sur le terrain, cela pose des problèmes - nous verrons à la pratique comment cela se passe.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je rectifie ma réponse : Action Logement groupe n'a pas

vocation à détenir des participations. Action Logement Immobilier, oui.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Les réponses du ministre nous rassurent. Le 1 % est un prélèvement obligatoire, donc une recette publique. Si l'on met le doigt dans l'engrenage en autorisant Action Logement à entrer dans le capital d'une structure, on contredit le droit européen en favorisant un opérateur, en faussant la concurrence. Il se trouve, historiquement, qu'Action Logement détient des logements qu'elle a acquis par le passé - c'est tout autre chose qu'elle prenne des parts dans des organismes, attention aux règles européennes sur l'aide d'État.

N'ouvrons pas la boîte de Pandore de la requalification juridique du 1 %. D'autant que même du point de vue constitutionnel interne, le principe d'égalité pourrait être fragilisé.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Une dernière précision : l'origine du portage de la vente est bien Action Logement Services ; ce n'est pas Action Logement Immobilier, ni le groupe. C'est ce que nous avons voté un peu plus tôt.

L'amendement n°683 rectifié est retiré.

ARTICLE 31 BIS

Mme la présidente. – Amendement n°771, présenté par le Gouvernement.

Supprimer cet article.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Comme à l'Assemblée nationale, je vous propose de supprimer l'article.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Nous considérons au contraire cette précision comme utile. L'Assemblée nationale a voté deux dispositifs fiscaux distincts - nous avons décidé de les maintenir, sans en ajouter. Avis défavorable.

L'amendement n°771 n'est pas adopté.

L'article 31 bis est adopté.

ARTICLE 32

Mme la présidente. – Amendement n°981, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 2, première phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Les organismes d'habitation à loyer modéré sont tenus, jusqu'à la signature d'une nouvelle convention d'utilité sociale avec l'État, à l'exécution des engagements des conventions d'utilité sociales qu'ils ont conclues en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Amendement rédactionnel.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable.

L'amendement n°981 est adopté.

L'article 32, modifié, est adopté.

ARTICLE 33

Mme la présidente. – Amendement n°772, présenté par le Gouvernement.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le 2° du I de l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est complétée par deux phrases ainsi rédigées : « Cette codification doit également permettre d'unifier les régimes contentieux de l'aide personnalisée au logement relevant du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation, de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale, et de l'allocation de logement familiale prévue à l'article L. 542-1 du même code, afin de garantir l'égalité de traitement des bénéficiaires de ces aides en cas de contentieux et de simplifier la gestion de ces contentieux par les organismes payeurs des aides personnelles au logement. Elle désigne à cet effet la juridiction administrative comme compétente pour traiter de l'ensemble des contentieux relatifs à ces aides. »

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Les aides personnelles au logement comprennent l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS). L'APL et les allocations de logement (ALF et ALS) ne relèvent pas du même régime contentieux.

L'élargissement du champ de l'habilitation en cours permettra de traiter, dans son ensemble, l'homogénéisation de la gestion des APL et d'initier une simplification des démarches.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable. Cet amendement habilite le Gouvernement à légiférer par ordonnances pour modifier les règles relatives au traitement du contentieux applicable aux APL.

Il complète l'habilitation donnée dans la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté pour codifier les règles relatives aux APL.

L'amendement n°772 est adopté.

L'article 33, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la présidente. – Amendement n°531 rectifié, présenté par MM. Raison, Milon et Bizet, Mme Lamure, M. Savary, Mme Imbert, MM. Rapin, Perrin, Charon et Bascher, Mme Delmont-Koropoulis, MM. de Nicolaÿ, Genest, Darnaud et Paccaud,

Mme Deromedi, M. Revet, Mme Garriaud-Maylam, M. Danesi, Mmes Di Folco et Morhet-Richaud, MM. Mayet, Pierre, Dufaut, Moga, D. Laurent et Joyandet, Mmes Lherbier, L. Darcos, Bonfanti-Dossat et Lassarade, MM. Lefèvre, Vaspart, Cornu et Chatillon, Mmes F. Gerbaud, Deseyne et de Cidrac, MM. Mandelli et Bonhomme et Mmes Boulay-Espéronnier, Lanfranchi Dorgal et M. Mercier.

Après l'article 33

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et l'accessibilité aux personnes handicapées » sont remplacés par les mots : « , l'accessibilité aux personnes handicapées et l'accès à un logement bâti et adapté aux personnes dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile et qui en font la demande ».

Mme Jacky Deromedi. – Cet amendement permettra aux personnes dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile d'accéder plus facilement aux logements sociaux en inscrivant l'accès de ces personnes à un logement bâti et adapté dans les missions générales des bailleurs sociaux.

Il y va de l'intérêt des personnes sédentarisées ou en voie de sédentarisation, mais aussi de celui des collectivités locales qui, dans leur grande majorité, ne disposent pas de l'habitat nécessaire pour répondre à cette évolution sociétale.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Les objectifs de la politique d'aide au logement sont déjà énoncés à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, le public que vous visez a déjà des possibilités d'accès au logement social. Avis défavorable.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Nous n'avons pas la même lecture de cet article. Adoptons l'amendement ; nous le supprimerons en CMP s'il apparaît que vous avez raison...

L'amendement n°531 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – Amendement n°532 rectifié, présenté par MM. Raison, Perrin, Milon et Bizet, Mme Lamure, M. Savary, Mme Imbert, MM. Rapin, Pierre, Charon et Bascher, Mme Delmont-Koropoulis, MM. de Nicolaÿ, Genest, Darnaud et Paccaud, Mme Deromedi, M. Revet, Mme Garriaud-Maylam, M. Danesi, Mmes L. Darcos et Lherbier, MM. Joyandet, D. Laurent et Moga, Mmes Di Folco et Morhet-Richaud, MM. Mayet et Dufaut, Mmes Bonfanti-Dossat et Lassarade, MM. Lefèvre, Vaspart, Cornu et Chatillon, Mmes F. Gerbaud, Deseyne et de Cidrac, MM. Mandelli et Bonhomme et

Mmes Boulay-Espéronnier, Lanfranchi Dorgal et M. Mercier.

Après l'article 33

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le d de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou celles en situation d'ancrage territorial dont l'habitat permanent est constituée de résidences mobiles installées manifestement sur des équipements ne présentant pas le caractère d'un logement. »

Mme Jacky Deromedi. – Celui-ci permettra aux personnes sédentarisées dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile d'accéder plus facilement à des logements sociaux adaptés.

Dans son rapport public annuel, la Cour des comptes note que « certaines aires accueillent des quasi-sédentaires, contrairement à leur vocation qui est d'accompagner la mobilité ». Elle constate également que « l'amplification du phénomène de l'ancrage territorial impose de considérer le développement de l'offre d'habitat adapté comme un but de même importance que l'accompagnement de la mobilité ». Ainsi, elle recommande de « redéfinir les objectifs de la politique d'accueil et d'accompagnement des gens du voyage ».

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Il ne me paraît pas souhaitable d'allonger la liste des personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social qui est déjà très longue. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

L'amendement n°532 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°1079, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 33

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'ordonnance n° 77-1102 du 26 septembre 1977 portant extension et adaptation au département de Saint-Pierre-et-Miquelon de diverses dispositions relatives aux affaires sociales est ainsi modifiée :

1° L'article 11 est ainsi modifié :

a) Au 1°, les mots : « du 4° , » sont supprimés ;

b) Le a du 2° est abrogé ;

c) Après le 9°, il est inséré un 9° bis ainsi rédigé :

« 9° bis – Articles L. 542-1 à L. 542-7-1 sous réserve des adaptations suivantes :

« a) Le 2° du I de l'article L. 542-2 est ainsi rédigé :

« "2° habitant un logement répondant à des conditions de décence fixées par décret" ;

« b) Les II à VI du même article L. 542-2 ne sont pas applicables ;

« c) L'article L. 542-5 est ainsi rédigé :

« "Art. L. 542-5. – Le montant de l'allocation est déterminé selon un barème défini par voie réglementaire. Le montant de l'allocation diminue au-delà d'un premier plafond de loyer qui ne peut être inférieur au plafond de loyer applicable multiplié par 2,5 ; toutefois, cette diminution ne s'applique pas pour les bénéficiaires d'une des allocations mentionnées aux articles L. 821-1 et L. 541-1." ;

« d) À la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 542-6, les mots : "telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée" sont supprimés ; »

d) Au 13°, les mots : « le I de l'article L. 553-4, à l'exception du cinquième alinéa, » sont remplacés par les mots : « le I, à l'exception de son cinquième alinéa, le II et le premier alinéa du III de l'article L. 553-4 » ;

2° Après l'article 13-1, il est inséré un article 13-1-1 ainsi rédigé :

« Art. 13-1-1. – I. – Les dispositions du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale sont applicables à Saint-Pierre-et-Miquelon ainsi que, pour les besoins de cette application, les dispositions du code de la sécurité sociale auxquelles ces dispositions renvoient, sous réserve des adaptations suivantes :

« 1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1, les mots : "en France métropolitaine ou dans les départements mentionnés à l'article L. 751-1" sont remplacés par les mots : "à Saint-Pierre-et-Miquelon" ;

« 2° L'article L. 831-3 est ainsi rédigé :

« "Art. L. 831-3. – Le versement de l'allocation logement est soumis :

« "1° À un logement décent présentant des caractéristiques de logement définies par décret ;

« "2° À des conditions de peuplement définies par décret." ;

« 3° Les troisième à huitième alinéas de l'article L. 831-4 ne sont pas applicables ;

« 4° Au second alinéa de l'article L. 831-4-1, les mots : "ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ou par une association agréée en application de l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles et bénéficiant de l'aide mentionnée à l'article L. 851-1 du présent code, accèdent à un logement ouvrant droit à l'allocation de logement, afin d'assurer la continuité des prestations prévue par le second alinéa de l'article L. 552-1. De la même façon, elles" sont supprimés ;

« 5° Pour l'application du renvoi prévu par le cinquième alinéa de l'article L. 835-3, au quatrième alinéa de l'article L. 553-2, les mots : "un organisme de prestations familiales, la caisse nationale des allocations familiales ou les caisses centrales de mutualité sociale

agricole" sont remplacés par les mots : "la caisse de prévoyance sociale".

« II – La gestion de l'allocation de logement sociale à Saint-Pierre-et-Miquelon est confiée à la caisse de prévoyance sociale.

« III – La caisse de prévoyance sociale assure le recouvrement de la cotisation et contribution prévues à l'article L. 834-1 de code de la sécurité sociale. »

II. – Le présent article entre en vigueur le 1er janvier 2021. Ses dispositions sont applicables aux contributions et prestations dues à compter de cette même date.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Il est question depuis longtemps de faire bénéficier les outre-mer des aides au logement, nous attendions cependant l'avis du Conseil d'État sur la situation de Saint-Pierre-et-Miquelon. Nous en disposons et nous pouvons avancer, en inscrivant le principe dans la loi. Le détail sera précisé en loi de finances.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable.

L'amendement n°1079 est adopté et devient un article additionnel.

ARTICLE 33 BIS

Mme la présidente. – Amendement n°574, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

Supprimer cet article.

M. Xavier Iacovelli. – La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté demande aux associations de locataires d'être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, pour présenter des listes aux élections des représentants des locataires dans les conseils d'administration des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux.

La liste des organisations nationales auxquelles doivent être affiliées les associations de locataires est suffisamment large pour prendre en compte toute la diversité des familles d'associations.

Cet amendement rétablit l'affiliation.

Mme la présidente. – Amendement identique n°804, présenté par le Gouvernement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – C'est une question essentielle. Beaucoup de locataires s'étonnent de ne pouvoir participer aux commissions nationales, faute de faire partie d'une association agréée.

Les prochaines élections ont lieu à l'automne ; nous pourrions créer une fédération des associations indépendante des locataires pour remédier à ce problème.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Nous avons redonné la possibilité aux associations locales de locataires, non affiliées aux organisations nationales, de participer à ces élections, à condition qu'elles soient indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

De nombreuses petites associations locales font un travail remarquable sur le terrain et obtiennent de meilleurs résultats que celles représentées nationalement.

Encourageons ces structures à poursuivre leur engagement. Dans l'office public que j'ai présidé pendant de nombreuses années se trouvaient ainsi une association très performante.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis favorable à l'amendement n°574 qui est identique au mien.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Une affiliation, ce n'est pas difficile à consentir. Cela dit, les dérives communautaristes par exemple sont réelles. Soyons d'une prudence de Sioux. À ce stade, je préfère la prévention des risques - donc ces amendements.

M. Xavier Iacovelli. – Je rejoins Mme Lienemann. Nous connaissons les associations dites indépendantes, elles le sont rarement du pouvoir politique...

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Nous nous battons pour être au plus proche du terrain, éviter les grosses structures ; pourquoi vouloir faire rentrer dans le rang les petites associations de locataires ? C'est une mauvaise solution à un vrai problème plus vaste. Je voterai contre.

Les amendements identiques n°s 574 et 804 ne sont pas adoptés.

L'article 33 bis est adopté.

ARTICLE 33 TER

Mme la présidente. – Amendement n°712 rectifié, présenté par MM. de Belenet, Dennemont, Mohamed Soilihi, Théophile et Lévrier et Mme Schillinger.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le premier alinéa de l'article L. 442-6-4 du code la construction et de l'habitation est complété par les mots : « dont le montant du loyer représente plus de 3 % du montant du loyer du logement ».

M. Martin Lévrier. – La possibilité pour les locataires de renoncer à la location d'une aire de stationnement a pour conséquence une saturation du stationnement sur l'espace public, une perte de recettes pour les bailleurs et un manque d'entretien des places de stationnement laissées vacantes faute de locataire. La vacance des places de stationnement est évaluée entre le quart et le tiers.

Pour remédier à cette situation, sans imposer de charge excessive aux locataires fragiles, la définition d'un zonage dérogatoire pourrait être confiée au préfet.

Il présenterait l'inconvénient d'imposer des charges locatives excessives pour les locataires en situation de fragilité financière en secteur dérogatoire. À l'inverse, en zone très dense où les places sont toutes louées, il convient de ne pas générer de perte de recette pour les bailleurs.

Cet amendement propose un mécanisme souple fixant un montant raisonnable du loyer des aires de stationnement au-dessus duquel les locataires demeurent libres de renoncer à la location d'une aire de stationnement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La réduction du loyer n'est pas conditionnée. Restons-en là. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – La loi Égalité et Citoyenneté a déjà encadré les choses et je vois là une mauvaise solution à un vrai problème, pour reprendre les termes de la présidente Primas...

La question des stocks est importante mais on ne peut plus imposer à un locataire la location d'une place de parking. Avis défavorable.

L'amendement n°712 rectifié est retiré.

L'article 33 ter est adopté.

La séance est suspendue à 20 h 15.

PRÉSIDENCE DE M. THANI MOHAMED SOILHI,
VICE-PRÉSIDENT

La séance reprend à 21 h 45.

ARTICLE 34

M. le président. – Amendement n°186, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

M. Fabien Gay. – Le nouveau bail présenté comme destiné aux personnes en situation de précarité est en réalité, ont dit le Défenseur des droits et la fondation Abbé Pierre, un bail de précarisation des précaires. Sans caution, il apparaît comme le seul recours pour eux.

Il serait louable s'il était accompagné de mesures évitant la pérennisation de ce type de contrat.

Or le loyer peut être fixé librement par le propriétaire ; la notion de mission temporaire ne peut que prêter à confusion, étant subjective et sans valeur juridique.

Les étudiants restent souvent plus de temps, que la durée du bail. C'est un risque de plus pour eux.

M. le président. – Veuillez conclure.

M. Fabien Gay. – Les CDD pourraient être visés en tant que tels...

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Vos collègues de l'Assemblée nationale ont trouvé des *punchlines* pour décrédibiliser le bail mobilité...

M. Fabien Gay. – Soyez respectueux !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je le suis ! C'est l'art de la rhétorique ! Ce bail est issu d'une consultation ; il répond au besoin réel de signer un bail lorsque l'on se trouve par exemple en année de césure.

Il ne sera pas possible au propriétaire de reconduire ce type de bail, régi par les mêmes dispositions que les baux classiques, celles de la loi de 1989.

Les obligations et contrôles seront les mêmes. Je crois donc avoir levé les craintes que vous soulevez.

M. le président. – Amendement n°186, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

Mme Cécile Cukierman. – Rassurez-vous ! Ce qui se fait à l'Assemblée nationale reste à l'Assemblée nationale. Nous n'avons pas d'hologrammes ! (*Rires*)

Sur cette question, la commission a voté des avancées, mais insuffisantes. Le bail déséquilibre la relation entre bailleur et locataire. Vous présentez l'absence de caution comme une avancée ; mais elle aurait été absurde pour une durée aussi courte.

Il aurait fallu, au contraire, sécuriser la mobilité qui n'en est une que pour ceux qui la choisissent. La politique des saisonniers de plus, n'a pas été traitée.

Il faut donc supprimer cet article.

M. le président. – Amendement identique n°575, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Mme Viviane Artigalas. – Couplé à la location saisonnière de type « Airbnb », ce bail risque de détourner le parc de sa vocation d'origine. Il va anéantir les avancées du projet de loi contre la location de type « Airbnb » et contribuer à l'augmentation du loyer dans des grandes villes.

Les associations ont déjà qualifié le bail mobilité de bail de précarité. Il faut le supprimer.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. Un rapport du CGEDD avait estimé que les règles actuelles ne permettaient pas de répondre à la demande de baux de courte durée inférieure à un an. En effet, les contrats de location ont une durée de trois ans pour les locations non meublées et d'un an pour les locations meublées, durée qui peut être ramenée à neuf mois pour les étudiants.

La conférence de consensus a conclu que le champ d'application du bail devait être circonscrit.

Le Gouvernement nous a entendus ; il a prévu des mesures d'encadrement, le bail peut dans ces conditions être une opportunité, même pour les saisonniers. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – C'est le dépôt de garantie, non la caution, qui ne sera plus nécessaire. Madame Artigalas, un propriétaire dans les zones très tendues n'a pas le droit de louer une résidence secondaire pour une location saisonnière.

M. Fabien Gay. – Je ne pense pas, Monsieur le Ministre. Sur un sujet aussi grave, les éléments de langage sont malvenus.

Le bail mobilité, c'est la précarité à tous les étages, de la naissance à la mort. Le sas d'entrée vers un CDI est de onze ans pour les jeunes. Onze ans ! Et ils enchaînent contrat précaire sur contrat précaire. Et avec ce bail, ce sera la même chose pour l'accès au logement. Ils enchaîneront bail mobilité sur bail mobilité.

Où ira le jeune après son bail mobilité ? Chez ses parents ? Chez un marchand de sommeil ?

Pas moins de 100 000 personnes à Paris louent un logement par Airbnb. Une fois la location terminée, ils enchaîneront avec un bail mobilité. Les éléments de langage, la communication macronienne, je ne sais pas faire. Je vous dis simplement ma colère. Monsieur le Ministre, vous avez été très respectueux depuis le début de ce débat. Répondez-nous sur ce point. (*M. Pierre Ouzoulias, Mme Catherine Conconne et M. Xavier Iacovelli applaudissent.*)

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Vos inquiétudes sont légitimes. Nous y avons répondu dans la conférence de consensus en listant précisément les publics visés : formation professionnelle, études supérieures, contrats d'apprentissage, stage et missions temporaires dans le cadre d'une activité professionnelle. Le logement des jeunes est un scandale. Il y a trois semaines, nous avons élargi la garantie Visale. Nous avons porté le seuil de 400 à plus de 800 euros de loyer.

Pourquoi les jeunes sont-ils discriminés ? Parce que l'on oppose les propriétaires aux locataires. Un journaliste m'a dit que cette garantie allait coûter cher

aux propriétaires. Voilà l'état des préjugés. Dans ce combat, nous serons toujours à vos côtés.

Ce bail est une solution pour les jeunes.

Les sanctions sont portées à un niveau jamais atteint. Les plateformes de location se sont engagées à exclure les propriétaires qui investissent pour la location financière - après huit mois de discussions.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je voterai ces amendements. Le bail mobilité n'est pas la solution.

Le locataire est-il en résidence principale ou non ? La tradition juridique sépare le bail principal du bail de location commerciale ; or ce bail semble hybride, ce qui ouvre une brèche dans ce système juridique qui protège la résidence principale.

Le jeune qui loue dans ce cadre est réputé avoir une autre résidence principale.

Deuxième question : y avait-il d'autres solutions ? Oui : les résidences éclatées qui fédèrent les propriétaires acceptant de recevoir des locataires jeunes.

J'ai connu le Locapass qui coûtait trop cher. La garantie universelle de loyer (GUL) réglerait le problème.

Mme Cécile Cukierman. – C'est un débat de société : quelle perspective offrons-nous aux jeunes qui aspirent à se loger pendant leurs études ?

Vous répondez : « bail mobilité » ! Mais une fois que l'on a quitté le domicile familial, ce n'est pas du 1^{er} septembre au 30 juin...

Les villes universitaires connaissent une telle pression sur les loyers que les étudiants ne peuvent plus s'y loger. Vous ne répondez pas à l'aspiration de se loger durablement une fois quitté le foyer familial.

M. Martial Bourquin. – Ce système va s'imposer partout. Des étudiants et des apprentis ont besoin de trouver un logement. Ce bail mobilité n'est-il pas un cheval de Troie dans la loi de 1989 ? Beaucoup rapprocheraient la précarisation du logement qu'induit le bail mobilité de la précarisation du travail.

D'autres solutions existent pour répondre aux besoins conjoncturels. En aucun cas, il ne faut précariser le logement.

M. Michel Canevet. – Le bail mobilité répond aux difficultés de logement auxquelles certains sont confrontés dans le cadre d'études ou de missions professionnelles. Je déposerai un amendement pour compléter la mesure. Il est temps que nous nous adaptions aux temps modernes et à l'évolution des pratiques.

Les amendements identiques n^{os} 186 et 575 ne sont pas adoptés.

Rappels au Règlement

M. Philippe Dallier. – Le président de la commission des finances réclame depuis un certain temps le rapport CAP 22. J'ai sous les yeux les mesures qui concernent le logement : transformation de la PEEC en ressource fiscale : que restera-t-il de nos débats sur Action Logement ? Prise en compte de tous les revenus dans le calcul des APL ; amélioration de la péréquation entre les bailleurs sociaux ; remplacement du Pinel par un système de déduction de charges... Tous ces sujets sont d'une importance extrême. Si vous reprenez des propositions du rapport, nos débats seront aussitôt périmés. Je précise que ce rapport a été mis en ligne par un syndicat de la DGFIP et ne nous est pas parvenu par les voies classiques, malgré nos demandes répétées...

M. le président. – Acte est donné de votre rappel au Règlement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Ce rapport est établi par des hauts fonctionnaires, des professionnels, des acteurs du secteur, des entrepreneurs, etc... Il ne s'agit nullement d'une feuille de route gouvernementale, encore moins d'une liste de décisions prises.

Le rapport propose que les statuts des baux sociaux soient homogènes. Le Gouvernement ne suivra pas de telles recommandations. Ce rapport n'engage que ses auteurs.

M. Philippe Dallier. – C'est comme le rapport Borloo ! (*Sourires*)

M. Pierre Ouzoulias. – Monsieur le Ministre, votre réponse n'est pas recevable. Pourquoi une telle confidentialité sur ce rapport s'il n'est qu'un élément de discussion ? J'ai découvert - pourquoi ne pas le dire ? - grâce à la CGT Culture, un projet de réforme de tous les services déconcentrés de l'État et de ceux du ministère de la culture alors que nous avons passé tant de temps à débattre des ABF...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Ce Gouvernement a manifestement un problème avec les rapports...

M. Philippe Dallier. – Ça c'est sûr !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – On ne reprend pas les propositions de M. Borloo; le rapport Taché n'a pas été suivi... Et d'autres rapports restent confidentiels car destinés à être exploités en tranches de saucisson pour le bonheur de ces hauts fonctionnaires si compétents. M. Sarkozy l'avait fait avec le rapport Attali. C'est malsain pour la démocratie. Ce Gouvernement doit assumer ses choix. Je suis très inquiète. On nous dit qu'on ne fiscalisera pas la PEEC. Puis-je être certaine qu'on ne le fera pas ?

M. Michel Canevet. – Pas de procès d'intention...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Vous verrez !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Madame Lienemann, combien de rapports disent qu'il faut refiscaliser la PEEC depuis le début des années 1990 ?

Monsieur Gay, vous demandez s'il faut rendre publics ces rapports. Le Premier ministre a été très clair. Le rapport ne présage en aucune façon d'aucune décision, ni d'aucun programme. Il est la base d'une réflexion.

Nous avons tous un rapport aux rapports un peu complexe...

M. le président. – Amendement n°975, présenté par Mme Rauscent et les membres du groupe La République En Marche.

Alinéa 6

Après les mots :

en formation professionnelle,

insérer les mots :

en mutation professionnelle,

M. Martin Lévrier. – Pas moins de 1,2 million de jeunes sont en situation de précarité. Je crois beaucoup en l'article 34 et propose de l'améliorer en en étendant le champ aux personnes en mutation professionnelle.

La flexibilité offerte par le bail mobilité doit permettre d'accompagner les changements de vie, notamment professionnels.

M. le président. – Amendement n°62 rectifié *sexies*, présenté par MM. Daubresse, Magras, H. Leroy et Brisson, Mmes L. Darcos et Eustache-Brinio, MM. Morisset et Charon, Mme Di Folco, M. Bazin, Mmes Garriaud-Maylam et Lopez, MM. de Nicolaÿ, Rapin et Hugonet, Mmes Deroche et F. Gerbaud, M. Priou, Mme Thomas, M. Revet, Mmes Delmont-Koropoulis et Deromedi, M. Pierre, Mme Deseyne, MM. Savin, Chasseing, B. Fournier, Mayet et Cuypers, Mmes Lherbier, Berthet, Bonfanti-Dossat et Chain-Larché et MM. Husson et Mandelli.

Alinéa 6

Après les mots :

service national

insérer les mots :

, en mutation professionnelle

M. Michel Magras. – Cet amendement élargit le champ du bail mobilité aux salariés en mutation professionnelle.

Le dispositif du bail mobilité est conçu pour répondre à des besoins ponctuels de logements dans le cadre d'une mobilité professionnelle, laquelle conduit fréquemment le salarié muté à rechercher une solution de logement temporaire, dans l'attente du

déménagement de l'ensemble du ménage et d'une installation plus durable.

Ouvrir le champ du bail mobilité aux salariés en mutation professionnelle offrirait une solution de logement supplémentaire à ces personnes pour qui la mobilité constitue un point d'appui dans le parcours professionnel.

M. le président. – Amendement identique n°671 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Dumas et Lamure, M. Lefèvre, Mme Micouleau et MM. Milon, Panunzi et Sido.

M. Philippe Dallier. – Défendu.

M. le président. – Amendement identique n°908 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

M. Michel Canevet. – Cet amendement élargit le champ du bail mobilité aux salariés en mutation professionnelle.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable à l'amendement n°975 sous réserve de rectification pour être rendu identique aux amendements n°671 et 908 rectifié.

Avis favorable aux amendements identiques n°62 rectifié *sexies*, 671 rectifié *bis* et 908 rectifié.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

M. Martin Lévrier. – Soit.

M. le président. – Il devient l'amendement n°975 rectifié.

Amendement n°975 rectifié, présenté par Mme Rauscent et les membres du groupe La République En Marche.

Alinéa 6

Après les mots :

service national

insérer les mots :

, en mutation professionnelle

M. Fabien Gay. – Le ministre l'a reconnu : la question de la mutation professionnelle est moindre par rapport à la formation professionnelle, aux allocations chômage, etc. La politique consiste à donner une vision de l'avenir. Le XXI^e siècle sera-t-il celui de la sécurité ou de la précarité dans les parcours ?

Quand un bail dure de un à dix mois seulement, que fera le jeune à son terme ? Retournera-t-il chez ses parents ? Enchaînera-t-il un autre bail de courte durée ? Ou ira-t-il engraisser un marchand de sommeil ? Ou pire ?

Le bail mobilité s'adressera-t-il aux personnes en CDD ?

Mme Sophie Primas, présidente de la commission. – Le bail mobilité ne se substitue à aucun autre, il s'additionne au bail traditionnel. Un saisonnier qui reste trois mois en station pourra l'utiliser. Il s'agit d'une possibilité supplémentaire qui lui est offerte.

Si un étudiant reste plus de neuf mois dans un endroit, il choisira un autre type de bail.

M. Sébastien Meurant. – Effectivement, cette mesure n'enlève rien, mais offre des possibilités supplémentaires. Le problème dans notre pays est plutôt que l'emploi des jeunes est précarisé, ne leur offrant pas un niveau de rémunération suffisant pour se loger quand les loyers sont à des prix exorbitants.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Certains propriétaires voient débarquer des saisonniers dont ils savent très bien qu'ils ne resteront pas plus que six mois. Tous ne vont pas se ruer sur le bail mobilité. Monsieur Gay, seules les personnes en mobilité professionnelle au titre de leur CDD auront accès au bail mobilité.

Mme Cécile Cukierman. – Il ne s'agit pas de multiplier les baux comme d'autres multiplient les pains dans la mythologie ! À qui est destiné le bail mobilité ?

M. Michel Canevet. – Aux travailleurs saisonniers.

Mme Cécile Cukierman. – À ceux qui vivent dans des zones tendues. Les propriétaires auront tout intérêt à enchaîner les baux mobilité.

Venez à Saint-Etienne, c'est une zone détendue et les étudiants ne peinent pas à se loger.

Le bail mobilité est séduisant au premier abord. Cependant, au fil du temps, il se raréfiera.

Les amendements identiques n°975 rectifié, 62 rectifié sexies, 671 rectifié bis, 908 rectifié sont adoptés.

M. le président. – Amendement n°718 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Préville, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville, MM. Jacquin et Kerrouche et Mme de la Gontrie.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par les mots :

, et d'une résidence principale dans une autre commune

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il faut que le locataire puisse donner au propriétaire des garanties sur l'existence d'une résidence principale stable. Le DDP considère que sans cette clarification, le bail mobilité sera dangereux.

M. le président. – Amendement n°187, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le locataire doit également justifier d'une résidence principale dans une autre commune.

M. Pierre Ouzoulias. – La pression financière est absolue dans mon département. Les droits sont du côté du bailleur qui impose tout ce qu'il veut. On parle des étudiants et des précaires mais même les fonctionnaires ont du mal à se loger dans les Hauts-de-Seine. Il manque une centaine de professeurs dans les collèges car ils ne parviennent pas à se loger car les enseignants sont malheureusement, pour nombre d'entre eux, désormais recrutés en CDD.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Cela rigidifierait excessivement le bail mobilité et obligerait le locataire à conserver en parallèle un autre logement, doublant ainsi le coût de leur loyer. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Songez aux saisonniers ou aux étudiants en stage de six mois. Vous avez cité l'avis du Conseil d'État, ce dernier a validé que la durée du bail mobilité soit comprise entre un et dix mois, soit au-delà des 240 jours d'occupation retenus comme seuil pour qu'une résidence soit considérée comme principale.

L'immense problème aujourd'hui, c'est la vacance. En zone tendue, des centaines de milliers de logements sont vacants ; c'est un scandale absolu. Aux propriétaires citoyens, confiez vos clés à une association d'intermédiation locative, vous n'aurez à vous occuper de rien ! Le bail mobilité permet d'aller chercher une partie des logements vacants, ceux dont les propriétaires sont partis à l'étranger pour un an ou deux ans, ceux qui n'occupent leur bien que deux mois durant l'été.

Les fonctionnaires ne sont pas des travailleurs saisonniers, le bail mobilité n'est pas pour eux. Le scandale est que 5 % des logements sociaux leur sont normalement réservés sur le contingent de 30 % de l'État, y compris dans les quartiers prioritaires de la ville. Nous travaillons à ce que cela se traduise dans les faits, cela ne se fera pas du jour au lendemain.

Mme Cécile Cukierman. – Le problème ne se pose pas seulement dans les zones tendues !

M. Fabien Gay. – À Bordeaux, quand j'étais étudiant, la question qui se posait à mes camarades de classe n'était pas de trouver un logement, c'était de trouver un logement à un prix abordable !

Le vrai problème, c'est le rapport de force. Le jeune n'aura pas le choix. On lui proposera peut-être un bail de cinq mois, alors que l'année universitaire dure un an...

Sur la location temporaire, comment pourra-t-on s'assurer que les propriétaires ne pourront pas alterner un bail mobilité et une location sur Airbnb ?

M. Antoine Lefèvre. – Il faudra, en effet, y faire attention.

L'amendement n°718 rectifié ter n'est pas adopté non plus que l'amendement n°187.

M. le président. – Amendement n°188, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 8

Après la référence :

18

insérer la référence :

, 20-1

Mme Michelle Gréaume. – Le bail mobilité ne doit pas devenir une opportunité pour les marchands de sommeil, qui y verront l'occasion de continuer à encaisser des loyers au prix fort, pour un logement non décent, insalubre ou dangereux, en évitant la procédure de suspension ou de réduction du loyer, instituée par la loi protectrice du 6 juillet 1989.

M. le président. – Amendement n°720 rectifié ter, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville, MM. Jacquin et Kerrouche et Mme de la Gontrie.

Après l'alinéa 9

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le logement loué ne satisfait pas aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

« Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux premier et deuxième alinéas de l'article 6. »

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°188. Le projet de loi rend applicable au bail mobilité l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à l'obligation de fournir un logement décent. Il ne prévoit pas la saisine de la commission départementale de conciliation car ses délais d'instruction sont trop longs au regard de la durée du bail mobilité. Toutefois, le locataire pourra faire valoir l'indécence du logement directement devant le juge.

L'amendement n°720 rectifié ter est intéressant mais je m'interroge sur sa portée pratique quand le bail mobilité aura une durée maximale de dix mois. Je

m'interroge également sur la possibilité de suspendre le bail par le juge. Sagesse.

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État*. – Les délais d'instruction de la commission départementale de conciliation sont effectivement longs, cela ne fait pas sens de la saisir pour le bail mobilité. En revanche, et c'est cela qui est important, l'article 6 de la loi de 1989 s'applique. Un propriétaire n'aura pas le droit de louer un logement indécent. L'amendement n°720 rectifié *ter* est satisfait.

Avis défavorable à l'amendement n°188.

Mme Michelle Gréaume. – Pensez-vous vraiment que les marchands de sommeil ne vont pas se jeter sur le bail mobilité ?

L'amendement n°188 n'est pas adopté non plus que l'amendement n°720 rectifié ter.

M. le président. – Amendement n°936 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini et Mme Guillotin.

I. – Alinéa 8

Remplacer la référence :

et 25-5

par les références :

, 25-5 et 25-11

II. – Alinéa 9

Supprimer cet alinéa.

M. Joël Labbé. – Le règlement à l'amiable devant les commissions départementales de conciliation évite le recours à la justice. Dans le cadre d'un bail mobilité, et même si les contentieux seront moindres avec l'absence de dépôt de garantie et la possibilité de donner congé au locataire, il n'est pas superflu. État des lieux, charges locatives, réparations, niveau du loyer, tout cela, dans le bail mobilité, relève du droit commun.

M. le président. – Amendement n°189, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 9

Remplacer les mots :

n'est pas

par le mot :

est

M. Fabien Gay. – Cet amendement rend la commission départementale de conciliation compétente pour les litiges intervenant dans le cadre du bail mobilité.

Le rapport de force étant défavorable au locataire, c'est indispensable pour le protéger d'éventuels abus des propriétaires. Vous n'avez pas répondu, Monsieur

le Ministre : un propriétaire pourra-t-il enchaîner bail mobilité et location Airbnb ?

M. Michel Canevet. – Pas de publicité !

M. Fabien Gay. – D'accord : les plateformes collaboratives...

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur*. – La durée du bail est trop courte pour faire intervenir la commission départementale de conciliation, compte tenu des délais d'instruction. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État*. – Monsieur Gay, la législation actuelle empêche l'alternance d'un bail mobilité avec des locations sur Airbnb dans les villes de plus de 200 000 habitants. Celles-ci peuvent totalement contraindre la location des résidences secondaires. À Paris, si vous louez un appartement que vous n'habitez pas, vous avez obligation de construire le même nombre de mètres carrés à un autre endroit de la ville ; en pratique, c'est impossible. Dans les zones détendues, en revanche, cela est possible. Avis défavorable sur ces amendements.

L'amendement n°936 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°189.

M. le président. – Amendement n°721 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, MM. Jacquin et Kerrouche et Mme Féret.

Alinéa 19

Remplacer les mots :

Le motif justifiant

par les mots :

La justification du motif ouvrant

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Pour éviter les abus, la convention de formation, de stage, le contrat d'apprentissage devront être joints au bail.

M. le président. – Amendement identique n°937 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini et Mme Laborde.

M. Joël Labbé. – C'est le même.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur*. – Avis favorable à cette précision utile.

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État*. – Veillons à ne pas alourdir le système. Le système sera-t-il moins déclaratif si l'on demande à fournir un document ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il suffit de cliquer sur Internet pour en obtenir un !

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État*. – Cela reste déclaratif... Avis défavorable.

Les amendements identiques n°721 rectifié quater et 937 rectifié sont adoptés.

M. le président. – Amendement n°736 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.

Alinéa 28

Remplacer les mots :

d'un mois

par les mots :

de trois mois

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Portons la durée minimale du bail mobilité d'un à trois mois.

Mme Sophie Primas, *présidente de la commission.* – Et les vendanges ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Le but était d'éviter qu'on puisse contourner la législation sur les locations de courte durée *via* les plateformes mais je prends acte des explications du ministre.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur.* – Un mois correspond à la réalité des besoins. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État.* – Certains contrats saisonniers sont inférieurs à trois mois, *idem* pour les stages. Avis défavorable.

L'amendement n°736 rectifié ter n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°921 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Guérini et Roux.

I. – Alinéa 28

Remplacer les mots :

, non renouvelable et non reconductible

par les mots :

et est reconductible dans les conditions prévues au présent article

II. – Après l'alinéa 30

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Si, au terme du contrat, le locataire continue de remplir les conditions fixées à l'article 25-12, le contrat de location est soumis aux dispositions du titre I^{er} bis, à sa demande.

M. Joël Labbé. – Le bail mobilité présente certes des avantages, mais que se passera-t-il si le locataire poursuit ses études et veut rester dans les lieux ? Cet amendement permet, au terme du contrat, la reconduction du bail mobilité dans le respect des dispositions du bail meublé.

M. le président. – Amendement n°190, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 30

Après le mot :

meublé

insérer les mots :

ou si le locataire reste et est laissé en possession des lieux

Mme Cécile Cukierman. – Nous l'avons défendu.

M. le président. – Amendement identique n°722 rectifié *ter*, 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.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – C'est le même.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur.* – L'amendement n°921 rectifié *bis* est particulièrement insécurisant pour le bailleur dans la mesure où un locataire remplissant les conditions requises pour la location du bail meublé pourrait, contre la volonté du bailleur, bénéficier automatiquement d'un nouveau bail meublé de droit commun.

Mieux vaut que l'éventuel maintien dans les lieux du locataire fasse l'objet d'un nouveau contrat de location de droit commun, expressément signé par les deux parties.

Avis défavorable, ainsi que sur les amendements identiques n°190 et 722 rectifié *ter*.

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État.* – Avis défavorable aux amendements identiques n°722 rectifié *ter* et 190. Retrait de l'amendement n°921 rectifié *bis*, qui est satisfait à mon sens. Un bail mobilité n'est pas reconductible mais, arrivé à son terme, soit le locataire peut prendre un bail meublé, soit un bail standard.

M. Joël Labbé. – Le locataire est donc réduit à chercher une autre location... Je le retire toutefois.

L'amendement n°921 rectifié bis est retiré.

Les amendements identiques n°190 et 722 rectifié ter ne sont pas adoptés.

M. le président. – Amendement n°1015 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Après l'alinéa 30

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Aucun nouveau bail mobilité ne peut être conclu entre le propriétaire et le locataire sur un autre logement.

M. Joël Labbé. – Les détournements du bail mobilité ne sont pas à exclure, ils inquiètent de nombreuses associations de locataires et de droit au logement. Cet amendement évitera les abus en

interdisant à un propriétaire de conclure tout nouveau bail mobilité avec le même locataire dans l'hypothèse où il disposerait de plusieurs logements.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – J'entends vos inquiétudes quant à un possible détournement du dispositif par les marchands de sommeil. Mais, juridiquement, on ne peut pas interdire la conclusion d'un bail entre un propriétaire et un locataire. Le droit de propriété est constitutionnellement garanti, un bailleur peut disposer de son bien comme il l'entend. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis. Le bail mobilité ne peut pas être reconduit mais il peut, je le répète, être prolongé par un bail du type de ceux prévu par la loi de 1989.

L'amendement n°1015 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°719 rectifié *quater*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville, MM. Jacquin et Kerrouche et Mme Féret.

Alinéa 38

Supprimer cet alinéa.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Les locations de courte durée doivent faire l'objet d'une déclaration et d'une autorisation préalable dans certaines communes. L'Assemblée nationale a exonéré de cette obligation le bail mobilité. Il faut la rétablir pour éviter toute confusion.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Cette exonération est un prérequis à la mise en œuvre de ce nouveau bail. Je rappelle qu'il ne soustrait aucun logement au marché de l'habitation et reste très encadré. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

L'amendement n°719 rectifié quater n'est pas adopté.

L'article 34, modifié, est adopté.

ARTICLE 34 BIS (Supprimé)

M. le président. – Amendement n°249 rectifié, présenté par MM. Capus, Bignon, Chasseing, Decool, Fouché, Guerriau, Lagourgue, Malhuret et A. Marc, Mme Mélot et MM. Wattebled, Husson et Canevet.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

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

1° Le dixième alinéa du IV de l'article L. 302-1 est complété par les mots : « jeunes actifs » ;

2° La section 4 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI est ainsi rédigée :

« Section 4

« La résidence junior

« Art. L. 631-12. – La résidence junior est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective ou à la vie active. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et des jeunes actifs. À titre accessoire, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

« Ces résidences proposent des prestations d'accueil, personnalisé ou non, qui peut être digitalisé, et l'entretien des locaux affectés à la vie collective.

« Ces résidences peuvent également proposer des services supplémentaires ou des équipements spécifiques. Parmi ces équipements et services supplémentaires, certains peuvent être ouverts à des tiers à la résidence, notamment la restauration.

« Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 lorsqu'elles bénéficient d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.

« L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences juniors.

« Sous-section 1

« La résidence universitaire

« Art. L. 631-12-1. – La résidence universitaire est une résidence junior qui accueille à titre principal des étudiants.

« Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

« Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

« Les immeubles entièrement consacrés au logement des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et faisant l'objet, à la date de publication de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du présent code peuvent, après agrément du projet de l'organisme et sans qu'un nouveau concours financier de l'État puisse être sollicité, bénéficier du régime prévu à l'article L. 631-12.

« Sous-section 2

« La résidence jeunes actifs

« Art. L. 631-12-2. – La résidence jeunes actifs est une résidence junior qui accueille à titre principal des jeunes actifs.

« Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

« Le résident ne peut pas céder le contrat de location. »

II. – Au 3° de l'article L. 151-34 et au dernier alinéa de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, après le mot : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».

III. – À la première phrase du premier alinéa, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa du VIII de l'article 40 de 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 : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».

M. Michel Canevet. – Reprenant une disposition introduite à l'Assemblée nationale, cet amendement crée une nouvelle catégorie d'habitat collectif dans le code de la construction et de l'habitation : la résidence junior. Les jeunes y trouvent des espaces de *coworking*, des *fablab*, des modes de restauration et de loisirs correspondant à leurs besoins. Le public ciblé est celui des jeunes de moins de 30 ans étudiants ou jeunes actifs. Il est indispensable de faire figurer ces résidences juniors dans la loi car elles doivent être mentionnées dans les documents d'urbanisme.

M. le président. – Amendement identique n°865, présenté par M. Bargeton et les membres du groupe La République En Marche.

M. Julien Bargeton. – Il n'est pas sûr que cet amendement prospère. Les résidences juniors facilitent le passage de la vie étudiante à la vie active. La création d'un régime locatif qui leur soit adapté est tout à fait conforme à l'objectif de ce projet de loi : des logements adaptés à l'évolution des besoins au cours de la vie.

Le sous-amendement n°1080 est retiré.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. Rien n'empêche, dans la législation, la création de résidences junior.

M. Philippe Dallier. – Eh oui !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je ne comprends pas bien la valeur ajoutée de ces résidences juniors par rapport aux résidences étudiantes et aux résidences services. Néanmoins, sagesse.

M. Philippe Dallier. – Rien n'empêche les promoteurs de cette idée de la faire prospérer. Quant à sa validation législative pour obtenir une inscription

dans les documents d'urbanisme, c'est sans doute pour obtenir auprès des maires des exonérations, des places de stationnement et patati et patata...

M. Michel Canevet. – ... et à faire moins cher !

M. Philippe Dallier. – Dans ce cas, jusqu'où ira-t-on ? Je partage la position de la commission.

M. Marc Dauris. – Je suis le même cheminement intellectuel que M. Dallier. J'ai le sentiment furieux que l'on nous demande de labelliser par la loi un produit économique. Je me sens quelque peu insulté... Après les résidences seniors, les résidences juniors et les résidences intergénérationnelles qui seront, pourquoi pas, multifonctionnelles et, encore mieux, installées dans un éco-quartier ?

M. Marc Laménie. – Le code de la construction et de l'habitat, comme tous nos codes, est déjà très compliqué. Tous les gouvernements ont la volonté de simplifier les choses. On connaît le calvaire des familles des étudiants pour trouver des logements, particulièrement en région parisienne, mais aussi à Reims voire à Charleville-Mézières. Je comprends les intentions des auteurs des amendements mais aussi le jugement des rapporteurs, auquel je me rallierai.

M. Julien Bargeton. – Je retirerai mon amendement. Mais quand j'entends des collègues dire qu'ils se sentent intellectuellement insultés... Cela m'est déjà arrivé mais je n'ai pas pris la pose pour le faire savoir.

Les amendements identiques n°s 249 rectifié et 865 sont retirés.

L'article 34 bis demeure supprimé.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le président. – Amendement n°725 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, MM. Jacquin et Kerrouche et Mmes de la Gontrie et Féret.

Après l'article 34 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Les résidences nouvelles répondant aux critères fixés par le premier alinéa, bénéficiant d'un agrément financier du représentant de l'État dans le département et faisant l'objet d'une convention en application de l'article L. 351-2 sont des résidences universitaires au sens du présent article sans autre formalité.

« Les résidences existantes répondant aux mêmes critères, ayant bénéficié d'un agrément financier du représentant de l'État dans le département et

conventionnées en application de l'article L. 351-2 sont déclarées par le propriétaire ou le gestionnaire au représentant de l'État dans le département. En cas d'accord de celui-ci ou faute de réponse au bout de deux mois ces résidences ont le statut de résidences universitaires sous réserve d'exactitude des informations fournies.

« La convention type pour les résidences universitaires prévue en application de l'article L. 351-2 est celle applicable aux logements ordinaires sous réserve de remplacement des dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux, aux modalités d'attribution et aux charges locatives par le présent article, 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 et du décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

2° Le dernier alinéa est supprimé.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – L'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation a prévu qu'un ou plusieurs décrets fixeraient les modalités de qualification d'une résidence en « résidence universitaire ». Aucun décret n'a été pris, il existe donc un statut des résidences universitaires dont aucune résidence ne peut se prévaloir.

N'attendons pas plus longtemps et fixons dans la loi des critères avec une procédure du type « silence vaut accord » - cela réjouira M. Dallier. Précisons aussi que ces résidences universitaires pourront utiliser la convention APL type des logements familiaux, en modifiant simplement trois points : le forfait de charges, la non-compétence de la commission d'attribution remplacée par un comité d'orientation et le bail d'un an.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Le statut de résidence universitaire a été introduit par la loi ALUR de 2014 et repris dans la loi Égalité et Citoyenneté en 2017. Vous le modifiez à nouveau. Sagesse.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Mes services m'annoncent le décret pour l'automne. Passer par la loi sous prétexte que les décrets tardent n'est pas de bonne méthode. Je m'engage à une publication rapide et à vous transmettre, Madame Lienemann, le projet de décret.

L'amendement n°725 rectifié quater est retiré.

M. le président. – Amendement n°523, présenté par M. Gontard et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 34 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant l'article L. 101-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une section ainsi rédigée :

« Section ...

« Statistiques en matière de logement

« Art. L. 100-1. – Tous les quatre ans, l'Institut national de la statistique et des études économiques mène une enquête sur le parc de logement en France, les conditions de son occupation et les dépenses qu'il occasionne pour les ménages.

« Un décret en Conseil d'État définit le contenu et les modalités de cette enquête.

« Art. L. 100-2. – Tous les quatre ans, l'Institut national de la statistique et des études économiques mène une enquête sur l'absence de domicile en France et les conditions de vie des personnes exposées au sans-abrisme.

« Un décret en Conseil d'État définit le contenu et les modalités de cette enquête. »

M. Pierre Ouzoulias. – Voici un amendement junior ou senior... Depuis 2013, nous attendons une réactualisation de l'enquête nationale Logement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Sans nier l'importance de ce type d'enquête périodique pour mener à bien et suivre les effets des politiques publiques, le choix des enquêtes à mener relève d'arbitrages, notamment dans le cadre des travaux du Conseil national de l'information statistique. Retrait ou avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – La dernière enquête Insee date de 2013 ; nous avons constaté, cet hiver, le manque de statistiques quand nous avons débattu des personnes en grande difficulté de logement. Nous voulons une actualisation d'ici à 2020 ; aidez-nous dans cette démarche car nous ne sommes pas les seuls commanditaires de l'Insee.

M. Pierre Ouzoulias. – Si je comprends bien : l'avis est favorable à l'idée, défavorable à l'amendement... (*Sourires*)

L'amendement n°523 est retiré.

M. Marc Daunis. – Ma proximité géographique dans l'hémicycle et ma grande estime pour M. Bargeton m'obligent à lever les équivoques. Je me suis senti insulté par une démarche plus générale d'instrumentalisation des parlementaires pour satisfaire des intentions pressantes. Si le terme a suscité quelque tension, je le retire immédiatement ; mais sur le fond, il est des insistances qui ne sont pas de bon aloi.

M. Julien Bargeton. – Comme celle des architectes !

L'article 34 ter est adopté.

M. le président. – Amendement n°938 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Après l'article 34 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « à soi seul le » sont remplacés par le mot : « un ».

M. Joël Labbé. – L'article 441-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer l'unique motif de la non-attribution d'un logement. La préférence communale est un frein reconnu au logement des ménages en difficulté et un obstacle majeur à une plus grande mixité sociale. Cet amendement exclut totalement l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement comme motif de la non-attribution d'un logement social.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis défavorable. Le lien avec la commune peut être utilisé à titre secondaire pour servir à départager des candidats d'égale priorité à condition que cela ne puisse conduire à exclure automatiquement des demandeurs.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je suis totalement opposé à cet amendement. Trop souvent, les maires constatent que les logements sociaux qu'ils construisent ne profiteront que très peu aux habitants de leur commune.

M. Philippe Dallier. – C'est la réalité !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – N'aggravons pas ce sentiment.

M. Philippe Dallier. – En zone dense, le maire a un contingent de 20 %, c'est déjà très peu. Pour construire du logement social, il lui en faut du courage politique. Votre amendement le découragera complètement. Autant supprimer les commissions d'attribution et les remplacer par des ordinateurs !

M. Marc Daunis. – Les politiques de peuplement sont des équilibres très subtils. Désarmer les maires dans ce domaine serait une erreur fondamentale.

M. Joël Labbé. – J'ai moi aussi été maire. À égale priorité, je conçois que l'on préfère le local. Mais il y a des familles en grande difficulté. La préférence communale peut être un frein.

L'amendement n°938 rectifié est retiré.

ARTICLE 35

M. Fabien Gay. – Les policiers rencontrent de fortes difficultés pour l'accès au logement en Île-de-France. La préfecture de Paris a créé un bureau particulier qui attribue des logements conventionnés dans le privé, il est sous-utilisé. Faute d'une aide suffisante - 400 fonctionnaires aidés sur 3 200 éligibles - de la préfecture, les policiers sont contraints d'avoir recours à la débrouille voire de dormir dans leur voiture.

Monsieur le Ministre, nos forces de l'ordre doivent pouvoir accéder à un logement dans des conditions acceptables. Les hommes et femmes de la

pénitentiaire sont aussi concernés. Ceux de la maison d'arrêt de Villepinte nous ont alertés.

M. le président. – Amendement n°191, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

Mme Michelle Gréaume. – Cet article dispose que la commission d'attribution des logements (CAL) des bailleurs HLM réexamine tous les 6 ans la situation des occupants et qu'en fonction de l'évolution de leur situation financière et familiale, elle leur propose une mutation ou de cession du droit au maintien dans les lieux.

Nous estimons que la démarche de changement de logement par le locataire doit être volontaire et non contrainte.

Cet article n'a d'autre but que d'apporter de nouveaux moyens au service des bailleurs sociaux pour exclure du parc locatif social les locataires considérés comme avantagés et qui doivent laisser place aux plus démunis. C'est également une intrusion dans la situation familiale des occupants. Cet article porte ainsi une nouvelle fois atteinte au droit au maintien dans les lieux dans le parc social. Notre amendement supprime l'article.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Cet article encourage la mobilité dans le parc social dans les zones tendues, sans toutefois la rendre obligatoire. La CAL devra ainsi procéder à un réexamen périodique des situations de certains locataires qui n'osent peut-être pas demander un logement plus adapté à leur situation. Ce sera l'occasion de regarder leur situation. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis défavorable. Cet article est très important. La mobilité au sein du parc social reste faible. Je fais partie de ceux qui considèrent que le logement social doit être universel et qui acceptent donc que 75 à 80 % des Français y soient éligibles.

M. Philippe Dallier. – Les deux tiers plutôt...

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Des bailleurs sociaux ont déjà travaillé dans ce sens, avec succès. Montrouge habitat est un exemple frappant : le bailleur social propose un loyer moins élevé au locataire - une famille dont les enfants sont partis par exemple - qui quitte son logement pour un autre plus adapté, plus petit en l'espèce.

Ensuite, il ne s'agit que d'une proposition et pas de contraindre au déménagement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – La mesure existait déjà dans la loi Boutin, avec un rendez-vous régulier. Si vous garantisiez qu'il ne s'agit pas de remettre en cause le maintien dans les lieux et dans le parc, je vous suivrai.

Cependant, la mise en œuvre de la mesure reste difficile. L'informatique nous donne les moyens d'avoir

une meilleure information sur les capacités des logements. Cependant, combien d'heure de réunion faudra-t-il pour traiter l'ensemble des situations ?

Quoi qu'il en soit, il est essentiel de favoriser la mobilité dans le parc social.

M. Philippe Dallier. – Certains se sont fait peur en faisant comme si cet article remettait en cause le maintien dans le parc social. Cependant, il y a un problème parce qu'en élargissant le territoire des politiques de peuplement - à la métropole - on perd assurément la connaissance fine de ce qui se passe sur le terrain. Plus on éloignera la décision du terrain, moins bonne sera la gestion et la politique de peuplement. Je reste dubitatif sur l'effet réel de ces réévaluations régulières.

L'amendement n°191 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°192, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Rédiger ainsi cet article :

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de promulgation de la présente loi.

M. Fabien Gay. – Cet amendement relève les plafonds d'accès au logement social. L'objectif est l'universalité de l'accès au logement social. L'USH a coutume de dire que le parc social est le patrimoine de ceux qui n'en n'ont pas - mais c'est qu'il est celui de tous. Il faut donc construire, bien sûr, mais aussi lutter contre la vacance - pour renforcer la mixité sociale.

Ce relèvement du plafond faciliterait l'accès de personnes aux revenus modestes au parc public, à condition d'orienter les recettes supplémentaires vers la construction.

Il permettrait aux maires bâtisseurs de répondre à un panel plus large de demandeurs en facilitant les opérations de construction.

Il répond à notre vision universaliste du droit au logement qui doit continuer à créer une société plus inclusive et plus apaisée.

M. le président. – Amendement n°193, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Rédiger ainsi cet article :

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % le 1^{er} janvier 2019 dans les zones géographiques détendues non soumises à la taxe sur les logements vacants.

Mme Cécile Cukierman. – Cet amendement de repli propose de rehausser de 10,3 % les plafonds d'accès au logement social en zone détendue. Non pour allonger la liste d'attente, puisqu'il n'y en a quasiment pas, mais pour diminuer la vacance.

Un couple de fonctionnaires débutants ne peut prétendre au logement social. Dans certains territoires, le plafond d'accès est adapté à la population. Dans d'autres, un certain nombre de logements sociaux restent vacants.

Une approche favorisant l'accès au logement social et prenant en considération les disparités territoriales, éviterait le recours à de nouvelles exemptions aux objectifs de production fixés par la loi SRU à la fois inutiles et dangereuses.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Augmenter le nombre de ménages éligibles en zone tendue ne ferait qu'allonger la file d'attente des demandeurs. Avis défavorable à l'amendement n°192. Quant à l'amendement n°193, il contreviendrait au droit européen. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Augmenter les plafonds en zone tendue ajouterait une pression à une demande - près de deux millions de personnes ! - qui n'est pas satisfaite. Avis défavorable aux amendements n°192 et 193.

M. Pierre Ouzoulias. – Je suis moi aussi attaché au caractère universel du logement social. Enfant, j'habitais, une habitation à bon marché (HBM), logement destiné aux travailleurs. Puis on est passé aux logements sociaux, désormais destinés à des personnes en difficulté sociale. En passant des HBM aux HLM, on a transformé la politique du logement social, la rendant insoluble socialement et territorialement. Il faudrait se rapprocher de la logique oubliée des HBM.

Mme Cécile Cukierman. – Monsieur le Ministre, vous n'avez pas répondu à l'amendement n°193 qui concernait les zones détendues. La réalité de l'accès au logement varie d'un territoire à l'autre et même à l'intérieur d'un territoire. Que répondez-vous à notre proposition de faciliter l'occupation des logements dans les zones détendues - où le marché privé est parfois moins cher que le social ? Anticiper les problèmes dans ces territoires éviterait d'aggraver la fracture territoriale.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – L'amendement de Mme Cukierman est parfaitement justifié, puisqu'il ne bloque pas l'accès au logement social pour les plus démunis, mais diminue la vacance. Est-il incompatible avec le droit européen ? Il y a eu très peu de condamnation au niveau européen : peut-être une contre la Suède, mais elle n'avait aucun plafond de ressources. Nos voisins allemands, par exemple, parviennent à une bien plus grande universalité d'accès. Et si l'Union européenne ne fait rien contre les atteintes aux droits de l'homme en Hongrie et en Pologne, mais qu'elle limite l'accès aux logements

sociaux en France, je doute qu'on veuille longtemps de cette Europe-là !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Les plafonds de ressources varient en fonction des territoires, selon un arrêté de décembre 2015 qui distingue Paris, l'Île-de-France et le reste du territoire. Je veux bien examiner, avec vous, s'il faut revoir cet arrêté.

Le fait qu'une zone soit détendue ne signifie pas forcément qu'il y ait de la vacance de logements sociaux. Augmenter les plafonds rendrait moins prioritaires des personnes qui ont de vrais besoins de logements sociaux. Là est le problème.

L'amendement n°192 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°193.

M. le président. – Je vous propose d'ouvrir la nuit afin de poursuivre l'examen de ce texte.

Il en est ainsi décidé.

L'amendement n°52 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°432, présenté par MM. Meurant et H. Leroy.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'égalité des voix au sein de la commission, la voix du maire de la commune concernée est prépondérante.

M. Sébastien Meurant. – Les maires connaissent le mieux leur territoire : je propose que leur voix compte double dans la CAL.

La question de la mobilité nécessite qu'on examine régulièrement la situation des locataires. Certes, on ne peut pas croiser les fichiers de ressources, mais certaines personnes viennent d'elles-mêmes demander à changer de logement car la configuration de leur famille a évolué. La demande se voit concrètement sur le terrain, dans les permanences, et la mobilité est très faible en zone tendue. Il faut que les sachants, c'est-à-dire les maires, puissent répondre à ces demandes avec le plus de liberté possible : c'est dans l'intérêt de la population.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'alinéa 6 donne une voix prépondérante au maire, vous êtes satisfait. Retrait ou avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

L'amendement n°432 est retiré.

M. le président. – Amendement n°533 rectifié, présenté par MM. Raison, Perrin, Milon et Bizet, Mme Lamure, M. Savary, Mme Imbert, MM. Rapin, Charon et Bascher, Mme Delmont-Koropoulis, MM. de Nicolaÿ, Genest, Darnaud et Paccaud, Mme Deromedi, M. Revet, Mme Garriaud-Maylam, M. Danesi, Mmes Di Folco et Morhet-Richaud,

MM. Mayet, Pierre, Dufaut, Moga, D. Laurent et Joyandet, Mmes Lherbier, L. Darcos, Bonfanti-Dossat et Lassarade, MM. Lefèvre, Vaspart, Cornu et Chatillon, Mmes F. Gerbaud, Deseyne et de Cidrac, MM. Bonhomme et Mandelli et Mmes Boulay-Espéronnier, Lanfranchi Dorgal et M. Mercier.

Alinéa 17

Compléter cet alinéa par les mots :

, ou à celles en situation d'ancrage territorial dont l'habitat permanent est constituée de résidences mobiles installées manifestement sur des équipements ne présentant pas le caractère d'un logement

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. – Cet amendement permet aux personnes dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile d'accéder plus facilement à des logements locatifs sociaux qui leur sont spécifiquement adaptés, en les faisant bénéficier du droit de réservation du préfet de département, à travers le contingent préfectoral.

Il en va de l'intérêt des personnes « sédentarisées » ou en voie de « sédentarisation » mais aussi de l'intérêt des collectivités locales qui, dans leur grande majorité, ne disposent pas des outils pertinents en termes d'habitat pour répondre à cette évolution sociétale.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Le contingent préfectoral ne respecte déjà pas les objectifs fixés par la loi, par exemple les 5 % de fonctionnaires, mais vous en ajoutez, alors qu'en l'espèce, les personnes qui vivent dans un habitat mobile ne répondent pas nécessairement aux critères sociaux du DALO... Avis défavorable.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Je précise : il s'agit des logements du contingent préfectoral adaptés aux gens du voyage en voie de sédentarisation. L'amendement propose que ces personnes y accèdent en priorité, d'où l'avis favorable de la commission.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Certains maires s'efforcent de sédentariser les gens du voyage, en construisant des logements aménagés mais ensuite, ces candidats au logement social entrent dans les dispositifs existants, avec les modes d'attribution classique du préfet. Avec cet amendement, les opérations conçues dans cet objectif bénéficient d'une priorité spécifique.

M. Sébastien Meurant. – Sur les aires des gens du voyage, des équipements ont été développés à leur attention, pour leur sédentarisation - cuisine, douche, sanitaires... Mais, à côté, Monsieur le Ministre, il y a aussi des sédentarisation abusives, au mépris de toutes les règles de l'urbanisme, sans que personne ne puisse rien faire. Le maire de Frépillon, dans le Val-d'Oise, a constaté l'impuissance des pouvoirs publics à faire respecter le droit sur la plaine de Pierrelaye-

Bessancourt. Nous attendons des réponses du Gouvernement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je reste défavorable. L'amendement modifie l'alinéa 17 de l'article 35, qui porte sur les logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap - et c'est sur cette part de contingent que l'amendement propose de rendre prioritaires les gens du voyage en voie de sédentarisation.

L'amendement n°533 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°298 rectifié *ter*, présenté par MM. Lafon et Bascher, Mme Billon, MM. Bockel et Bonnecarrère, Mmes L. Darcos et F. Gerbaud, MM. Grosdidier, Guerriau et Janssens, Mme Lassarade, MM. Longeot et Moga, Mme Vullien, M. Longuet, Mmes de la Provôté, Bonfanti-Dossat, Guidez et Sollogoub, M. L. Hervé, Mme Garriaud-Maylam, MM. Cigolotti, Médevielle, Mayet et Danesi, Mme Vérien, MM. Canevet, Mizzon et Grand et Mme Lavarde.

Alinéa 19, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Elle examine également le patrimoine immobilier du ménage.

Mme Dominique Vérien. – Nous proposons que la CAL intègre le patrimoine immobilier des locataires dans les critères d'évaluation, pour disposer de l'ensemble des données nécessaires à l'examen de la situation personnelle et objective des locataires, et ce de manière plus fine et précise que le revenu fiscal de référence. Cela mettra un terme à des abus, certes minoritaires, mais source de défiance. Les APL sont, elles, modulées en fonction du patrimoine depuis 2016...

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – On ne comprend pas très bien pourquoi cet examen du patrimoine ne s'appliquerait qu'aux locataires dont la situation est réexaminée. Il faudrait viser tous les locataires. Retrait ou avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis défavorable pour de nombreuses raisons - c'est un long débat. Songez au patrimoine dont vous héritez, sans que vos revenus aient évolué !

M. Sébastien Meurant. – Les personnes revenant de province dans une zone tendue n'ont pas toujours les moyens de se loger, tout en étant propriétaire du logement où elles ont habité des années en province. Le problème touche des personnes d'un certain âge ou fragilisées. Elles ont certes un patrimoine mais elles seraient éligibles au titre de leurs revenus ; il faudrait un système qui prend les situations en compte.

Mme Dominique Vérien. – Nous retirons l'amendement, car il n'est pas au bon endroit. Mais le sujet mériterait d'être regardé pour que le logement social, en zone tendue, soit réservé à ceux qui en ont le plus besoin.

L'amendement n°298 rectifié ter est retiré.

M. le président. – Amendement n°430 rectifié *bis*, présenté par MM. Meurant, H. Leroy et Pemezec.

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ... - La commission peut décider l'expulsion d'un locataire qui ne satisfait pas aux lois en vigueur ou au règlement intérieur de l'organisme d'habitation à loyer modéré. »

M. Sébastien Meurant. – Cet amendement donne à la CAL, désormais dotée de la compétence « d'examen de l'occupation des locaux », la capacité d'ordonner l'expulsion de locataires dont l'occupation des locaux serait manifestement en contradiction avec les règlements en vigueur dans l'immeuble.

Nous sommes tous confrontés à des comportements déviants, il faut faire quelque chose pour que les familles qui aspirent à la tranquillité, puissent vivre sans être dérangées par ces comportements déviants.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Le rôle de la CAL est l'attribution des logements, pas l'expulsion de locataires. Seul le bailleur peut demander la résiliation du bail et l'expulsion.

Cette résiliation du bail est juridiquement encadrée et n'est possible que dans certains cas comme le non-paiement du loyer ou encore les troubles du voisinage. Nous avons également ajouté la possibilité de résilier le bail en cas de condamnation pour trafic de drogue. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – C'est au bailleur et non à la CAL de traiter la chose. Avis défavorable.

M. Sébastien Meurant. – Le bailleur est représenté à la CAL. J'aimerais savoir combien d'expulsions sont prononcées. Les fauteurs de trouble bénéficient souvent d'une impunité...

Mme Michelle Gréaume. – Nous connaissons tous ces problèmes. Le maire, le procureur, les conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) peuvent intervenir : cela fonctionne.

L'amendement n°430 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°431, présenté par MM. Meurant et H. Leroy.

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ... - La commission peut édicter un règlement intérieur par lequel elle limite l'accès aux logements dont elle a la charge aux personnes disposant d'un casier judiciaire vierge. »

M. Sébastien Meurant. – J'ai été maire plus de dix ans : les CLSPD ne fonctionnaient guère ; ils

n'empêchent pas les voyous de mettre des quartiers en coupe réglée.

Mon amendement propose que la CAL puisse limiter l'attribution de logement aux personnes dont le casier judiciaire est vierge.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Ce serait parfaitement discriminatoire. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je n'ai pas la même vision de la société : n'autoriser le logement social qu'à ceux qui n'ont jamais fait d'erreur serait quelque chose d'étrange, qui n'encouragerait guère la paix sociale...

L'amendement n°431 n'est pas adopté.

L'amendement n°53 n'est pas défendu, non plus que l'amendement identique n°424.

M. le président. – Amendement n°926 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, MM. Gabouty et Guérini, Mme Laborde et M. Roux.

Alinéa 21, première phrase

Remplacer le mot :

six

par le mot:

trois

M. Joël Labbé. – Vous avez évoqué l'idéal humaniste d'universalité d'accès au logement social, Monsieur le Ministre, et nous le partageons. Mais il y a aussi le droit fondamental à un logement décent. La Cour des comptes, en février 2017, a relevé que le logement social manque sa cible. La moitié des occupants n'est ni défavorisée, ni modeste, et la moitié des plus précaires est dans le parc privé ! Le taux de mobilité est de 9,7 % ; un point de plus correspond à la construction de 47 000 logements par an...

Cet amendement porte de six à trois ans la fréquence de l'examen périodique des conditions personnelles et familiales dans les zones tendues. Il rétablit en fait la rédaction de l'Assemblée nationale. Six ans, c'est trop long pour refléter l'évolution des situations.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Un examen des situations tous les trois ans est trop rapproché pour que les situations des ménages aient évolué de façon substantielle.

Le délai de six ans semble suffisant, d'autant qu'un locataire pourra, comme c'est le cas actuellement, formuler une demande de relogement auprès de son bailleur afin d'obtenir un logement en adéquation avec sa situation. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis favorable. Le texte initial prévoyait six ans, mais depuis le dépôt du projet de loi, les débats m'ont convaincu de la pertinence du délai de trois ans.

L'amendement n°926 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°433 rectifié, présenté par MM. Meurant, H. Leroy et Pemezec.

Après l'alinéa 26

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Logement occupé par un ou des auteurs de nuisances.

M. Sébastien Meurant. – Sur ces bancs, un collègue a parlé il y a quelques années de territoires perdus de la République : c'est une réalité ! Ce qui m'intéresse, c'est de protéger ceux qui vivent tranquillement avec leur famille dans les logements sociaux - et d'en éloigner ceux qui trafiquent.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Comment définir « un ou des auteurs de nuisances » ? Attention aux inégalités de traitement entre locataires selon l'appréciation qu'auront les CAL de ce critère. Ce n'est pas la CAL qui décide de ces choses. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

L'amendement n°433 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°928 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini et Mme Laborde.

Alinéa 31

Supprimer cet alinéa.

M. Joël Labbé. – La notion de sous-occupation est essentielle. La loi Égalité Citoyenneté avait apporté un début de réponse, en disposant que la sous-occupation commence quand le logement comporte un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y résident. La commission a changé ce nombre : ce serait désormais deux pièces habitables de plus que le nombre d'occupants. Nous proposons de revenir au droit actuel, une pièce de plus : c'est mieux pour la rotation au sein du parc social.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La définition actuelle est trop restrictive et ne permet pas de prendre en compte les spécificités territoriales et plus particulièrement les territoires situés en zone tendue, qui se trouvent dans l'obligation d'appliquer ces règles alors que ni leur territoire ni l'occupation de leur parc ne le justifient. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis favorable. Cela semble nécessaire pour lutter contre la sous-occupation.

L'amendement n°928 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°1132, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéas 34 et 35

Remplacer la référence :

L. 442-5-1

par la référence :

L. 442-5-2

*L'amendement rédactionnel n°1132,
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

L'article 35, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le président. – Amendement n°576, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'article 35

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Au dernier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « six ».

II. – Le I s'applique aux conventions signées à compter de la promulgation de la présente loi ainsi qu'aux conventions en cours au moment de la promulgation de la présente loi.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Lorsqu'un organisme achète un immeuble privé, trois ans après le conventionnement, les locataires en place avant le conventionnement peuvent être assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS) alors même qu'ils ont gardé leur loyer d'origine plus élevé ; le cas s'est produit à Paris.

Pour mieux accompagner ces opérations de conventionnement dans le respect des droits des locataires qui étaient en place antérieurement, cet amendement porte la durée de non-application du supplément de loyer de solidarité de trois à six ans.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La durée de la dérogation est de trois ans, c'est raisonnable pour laisser aux locataires concernés la possibilité de chercher un autre logement s'ils ne souhaitent pas être assujettis au SLS à l'expiration de ce délai. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis favorable. Il faut effectivement trouver une solution, puisque le locataire a alors l'inconvénient du logement social, sans en avoir les avantages...

L'amendement n°576 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°194, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 35

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa des articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si le locataire en formule la demande, la proposition de nouveau logement doit être située sur la même commune que le logement d'origine. »

M. Pierre Ouzoulias. – Les maires, notamment en banlieue parisienne, cherchent à favoriser la mixité sociale.

La révision tous les six ans par la commission d'attribution de la situation des locataires HLM est contradictoire avec le droit au maintien dans les lieux, acquis essentiel du logement social. Cet amendement permet aux locataires en sous-occupation de rester dans la même commune.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La loi n'est pas nécessaire pour cela. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis.

L'amendement n°194 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°663 rectifié, 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, Mme F. Gerbaud, M. Laménie, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin.

Après l'article 35

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 353-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par exception au premier alinéa du présent article, en cas de vente d'un logement appartenant à une société dont l'activité principale est d'opérer dans le secteur du logement intermédiaire au locataire occupant, la convention mentionnée au même article L. 351-2 n'est pas opposable au locataire acquéreur.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions de vente de ces logements au locataire occupant. »

M. Philippe Dallier. – Vu l'avis défavorable de la commission, je le retire d'emblée... (*Sourires*)

L'amendement n°663 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°195, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 35

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « correspondre », sont insérés les mots : « en termes de surface et de nombre de pièces » ;

2° Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Sauf accord contraire du locataire, il doit en outre comprendre les mêmes avantages en terme de dépendances, notamment le parking et les caves, dans les mêmes conditions financières.

« Une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur est garantie au locataire. Ses montants et conditions sont définis par décret.

« Si le loyer est d'un montant supérieur au précédent loyer, un nouveau dépôt de garantie ne peut être demandé. Seul le dépôt de garantie lié à l'ancien logement peut être maintenu. »

Mme Michelle Gréaume. – La loi de 1948 n'est pas assez sécurisante en cas de relogement. Cet amendement prévoit que le nouveau logement du locataire qui doit quitter son logement social correspond à ses besoins familiaux et professionnels et que le dépôt de garantie ne peut excéder le dépôt précédent. En effet, un mauvais relogement peut déséquilibrer une vie. La loi doit éviter que se reloger devienne un calvaire.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur.* – Il ne me paraît pas souhaitable d'insérer dans la loi des dispositions qui ne seront pas applicables en pratique.

De plus, les logements actuellement construits sont hélas plus petits que ceux d'avant.

Ces cas de relogement sont souvent l'occasion d'octroyer un logement plus adapté à la personne.

Enfin, les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par l'organisme chargé de l'opération d'urbanisme sont déjà prévues par l'article R.442-3-2 du code de la construction et de l'habitation selon lequel le nouveau contrat de bail donne lieu au versement d'un dépôt de garantie d'un montant au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État.* – Avec votre amendement, qui s'applique indifféremment au secteur public et au secteur privé, une personne concernée par la loi de 1948 dans le privé devrait bénéficier des mêmes conditions dans son nouveau logement... Ce n'est pas applicable, ne serait-ce que parce que le dépôt de garantie ne peut être le même actuellement qu'il y a belle lurette. Avis défavorable.

Mme Michelle Gréaume. – Lorsqu'un bailleur demande une mutation, le dépôt de garantie n'a pas vocation à changer même s'il date de Mathusalem.

L'amendement n°195 n'est pas adopté.

ARTICLE 35 BIS

M. le président. – Amendement n°206 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 1

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Au premier alinéa, les mots : « vivant au foyer » sont remplacés par les mots : « composant le ménage » ;

...° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « auxquels les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements mentionnés à l'article L. 441-1 et répondant aux conditions fixées par décret en Conseil d'État » ;

...° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les autres personnes vivant au foyer, répondant aux conditions fixées par le décret en Conseil d'État mentionné au deuxième alinéa du présent article ou étant en possession d'un des documents mentionnés à l'article L. 311-4 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, à savoir : » ;

M. Fabien Gay. – À cette heure tardive, un miracle va se produire, j'en suis sûr : un avis favorable de la rapporteure et du ministre ! (*Sourires*)

Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile. Cela implique d'orienter en priorité vers le logement les personnes en hébergement d'urgence car ce dispositif est totalement saturé.

Or certains couples ou familles hébergés dans les structures d'urgence ne peuvent accéder au logement social, car un conjoint seulement remplit les conditions de régularité du séjour, alors que l'autre conjoint a fait la demande d'un titre de séjour ou d'une demande d'asile et se trouve dans l'attente d'une décision définitive relative à son droit au séjour.

Cet amendement distingue le titulaire du bail - dont le séjour est régulier - du conjoint, qui sera considéré comme une personne vivant au sein du foyer. Ainsi des ménages sortiront plus vite de l'hébergement d'urgence.

M. le président. – Amendement n°944 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Après l'alinéa 1

Insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

...° Au premier alinéa, les mots : « vivant au foyer » sont remplacés par les mots : « composant le ménage » ;

...° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« 1° Le ou les titulaires du bail auxquels les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements

visés à l'article L. 441-1 et répondant aux conditions fixées par décret en Conseil d'État ; »

...° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 2° Les autres personnes vivant au foyer, répondant aux conditions fixées par le décret en Conseil d'État mentionné au 1° ou étant en possession d'un des documents mentionnés à l'article L. 311-4 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et de la demande d'asile, à savoir : » ;

M. Joël Labbé. – Cet amendement est le même, avec le même espoir d'un avis favorable. C'est une question d'humanité.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Je vais vous décevoir... Ces amendements reviennent sur la condition de régularité de séjour des personnes bénéficiant d'un logement social. La Cour de cassation a donné une interprétation surprenante de la loi. Si l'hébergement d'urgence est inconditionnel, ce n'est pas le cas du logement social. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Il y a les « ni-ni » - ni expulsables, ni régularisables - dont la situation a été hypocritement ignorée. J'ai rencontré des conjoints de demandeurs d'asile coincés depuis trois ans dans un centre d'hébergement d'urgence. Je dois donner un avis favorable mais c'est un réel problème.

Comment assurer une bonne sortie de l'hébergement d'urgence ? Il y a dans ces centres 25 % de travailleurs pauvres, et beaucoup de réfugiés dont la situation pourrait être traitée.

L'amendement n°206 rectifié n'est pas adopté non plus que l'amendement n°944 rectifié bis.

L'article 35 bis est adopté.

ARTICLE 36

M. le président. – Amendement n°799, présenté par le Gouvernement.

Alinéas 3 et 4

Rétablir les 2° du I, II et III dans la rédaction suivante :

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

II. – Le 7° de l'article L. 441-2-9 du même code est complété par les mots : « , de même que les modalités d'application du système de cotation prévu au troisième alinéa du I du même article L. 441-2-8 ».

III. – Le I entre en vigueur à une date fixée par le décret prévu au 7° de l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation et au plus tard le 31 décembre 2021.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Nous réintroduisons un article du projet initial supprimé en commission. La pondération des critères liés à la cotation sont définis librement par les intercommunalités. Passer en flux et non plus en stock permet de lutter contre la vacance des logements sociaux. Cet amendement rétablit dans cet objectif la cotation : je persiste et signe !

M. le président. – Amendement identique n°929 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

M. Joël Labbé. – Le ministre l'a bien défendu. (*Sourires*)

M. le président. – Amendement n°363 rectifié *bis*, présenté par MM. Houpert, Bascher et Guerriau, Mmes Garriaud-Maylam, Vullien, Deromedi et de Cidrac, MM. Capus, H. Leroy et Rapin et Mme Lassarade.

Alinéa 3

Rétablir le 2° dans la rédaction suivante

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération selon la qualification de l'offre et les objectifs de mixité sociale, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La généralisation de la cotation pourrait en pratique se révéler très contraignante car elle est inadaptée aux réalités locales et ne répond pas aux situations d'urgence.

La commission a décidé d'en rester au droit actuel qui laisse les EPCI décider de la mise en place de ce dispositif en fonction de la situation de leur territoire. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis favorable à l'amendement n°929 rectifié, identique au mien.

Avis défavorable à l'amendement n°363 rectifié *bis*.

Les amendements identiques n°s 799 et 929 rectifié ne sont pas adoptés.

L'amendement n°363 rectifié bis n'est pas adopté.

L'article 36 est adopté.

ARTICLE 37

M. le président. – Amendement n°196, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 1

Remplacer cet alinéa par quatre alinéas ainsi rédigés :

I. – L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le sixième alinéa est supprimé ;

2° Après le même sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville, ces orientations peuvent fixer des plafonds de ressources dérogatoires à ceux prévus à l'article L. 441-1. »

Mme Cécile Cukierman. – L'article 37 simplifie l'attribution de logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, dits « QPV ».

Le financement ordinaire des HLM a été attaqué il y a quarante ans, dès le gouvernement Barre, avec le lancement du « PLA », qui a depuis lors entraîné une croissance constante de la dépense publique pour corriger les effets pervers du marché.

La loi Méhaignerie, prétendant lutter contre l'inertie de la loi de décembre 1948, a ensuite aggravé la marchandisation du logement. Le « pognon de dingue » que la France dépense vient de là. Évitions que les QPV deviennent encore davantage les ghettos de la misère côtoyant les rutilants ghettos du gotha.

Laissons les élus y accueillir des ménages au-dessus des plafonds de revenus et attirer des professionnels. C'est un enjeu de mixité sociale.

M. le président. – Amendement identique n°895 rectifié, présenté par M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste.

M. Michel Canevet. – Bien que l'argumentaire soit différent, l'objectif est le même : favoriser la mixité sociale dans les quartiers QPV.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les dispositions légales et réglementaires permettent déjà au préfet de fixer des plafonds de ressources dérogatoires, par immeuble ou par secteur dans les QPV, pour favoriser la mixité sociale. Il en est de même pour un immeuble ou un ensemble immobilier occupé à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des APL. Ne risque-t-on pas de créer des inégalités de

traitement entre quartiers proches mais appartenant à des EPCI différents ?

Le ministre s'est engagé devant les députés à tirer le bilan de l'application de ces dérogations par les préfets.

Je vous propose d'interroger le Gouvernement sur ces deux amendements et de nous prononcer en fonction de sa réponse.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – L'article R. 441-1-1 issu d'un décret du 23 mars 2005 autorise le préfet à fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources pour faciliter l'installation des familles et favoriser la mixité sociale.

Selon les premières réponses des préfets que nous avons interrogés, les collectivités territoriales ne les sollicitent pas assez pour le faire. Est-ce un moyen de renvoyer la balle dans leur camp ? Il semble qu'il y ait un déficit d'information. Je m'engage à poursuivre ce retour d'expérience. Nous inviterons les préfets à mieux communiquer.

Avis défavorable aux amendements n°s 196 et 895 rectifié.

L'amendement n°196 n'est pas adopté.

L'amendement n°895 rectifié est retiré.

L'article 37 est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

M. le président. – Amendement n°664 rectifié, 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, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mmes Thomas et Garriaud-Maylam.

Après l'article 37

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 443-15-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les aliénations de logements réalisées en application du présent article sont exclues du champ d'application de l'accord collectif de location du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation, étendu et rendu obligatoire par le décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006. »

M. Philippe Dallier. – La Foncière logement est sous le régime des accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005. Mais elle ne les respecte pas car elle ne délivre pas de congé pour vente. Ces accords sont trop contraignants. L'application des accords se justifie d'autant moins que l'AFL s'engage à informer les locataires dans des conditions analogues.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Sur ce sujet particulièrement technique, je m'en remets au Gouvernement ! (*Sourires*)

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Effectivement, c'est un amendement très technique... Donner un régime particulier à l'AFL au sein du groupe Action Logement ne me paraît pas opportun. Si je ne vous ai pas convaincu, je suis prêt à en rediscuter... un matin ! Avis défavorable.

M. Philippe Dallier. – Pas demain matin ! Rapprochez-vous d'Action Logement sur cette question.

L'amendement n°664 rectifié est retiré.

L'article 37 bis est adopté.

ARTICLE 38

M. le président. – Amendement n°802, présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi cet article :

I. – L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la fin de la première phrase du vingt et unième alinéa, les mots : « représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « ministre chargé du logement » ;

2° Le vingt-troisième alinéa est supprimé ;

3° Après le même vingt-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur les territoires mentionnés au vingtième alinéa, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa du présent article. » ;

4° À la première phrase du vingt-neuvième alinéa, les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » et les mots : « , à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément » sont ajoutés ;

II. – L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux dernières phrases du 1° sont supprimées ;

2° Au 1° *bis*, la seconde occurrence du mot : « le » est remplacée par les mots : « un taux supérieur au » ;

3° Après le même 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* Le cas échéant, un taux supérieur au taux minimal des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingt-troisième alinéa du même article L. 441-1 ; ».

III. – Les conventions de réservation conclues entre les bailleurs et les réservataires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation avant la publication de la présente loi et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité avec les dispositions du même article L. 441-1, dans sa rédaction résultant de la présente loi, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État et, au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Je propose de rétablir la rédaction initiale de l'article 38, qui a été profondément modifié en commission. Le Gouvernement a souhaité en effet en restituer le sens en passant en gestion de flux et non plus de stock pour l'attribution des logements sociaux et en rétablissant les clauses de mixité sociale, notamment le renforcement de la loi Égalité et citoyenneté.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La commission a refusé la généralisation de plusieurs dispositifs prévus dans le présent article en matière d'attribution de logements sociaux, dans la mesure où la diversité des territoires ne pourrait plus être prise en compte.

Elle a supprimé l'obligation de la gestion en flux, estimant qu'elle pénalise les maires en ne leur permettant pas de localiser géographiquement les logements et risque également de remettre en cause à terme les modalités de financement, dans la mesure où le réservataire ne connaîtra pas à l'avance la localisation et la qualité des logements qui lui seront proposés.

Elle a maintenu la possibilité de déroger au taux de 25 % d'attributions de logements sociaux à des personnes appartenant au quartile ayant les revenus les plus faibles dans le cadre des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement.

Elle a également précisé que pour l'application de l'obligation d'attribuer 25 % de logements sociaux à des personnes appartenant au quartile des personnes aux revenus les plus modestes en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les zones urbaines sensibles seront assimilées à ces quartiers pendant une durée de six ans. Il s'agit de ne pas fragiliser des quartiers qui viennent juste de sortir de la géographie prioritaire en y envoyant de nouveau des personnes figurant parmi les plus pauvres.

Pour l'application de cette même obligation, elle a relevé le seuil du premier au deuxième quartile pour ne pas pénaliser les bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés (AAH). Avis défavorable à l'amendement du Gouvernement.

Ces modifications vont dans le sens de la diversité des territoires et donnent de la souplesse aux maires. Elles favorisent une gestion équilibrée et équitable.

M. Marc Daunis. – Nous avons accompli un travail important en commission de sorte que nous ne

pouvons pas voter votre amendement, Monsieur le Ministre, pour les raisons exposées par Mme la rapporteure.

Cependant, nous tenons à prendre en compte la problématique des quartiles. Dans un amendement à venir, je proposerai d'intégrer les handicapés dans le premier quartile.

L'amendement n°802 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°577, présenté par M. Daunis et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 3

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

1° AA Après le vingtième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - des demandeurs bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés mentionnée à l'article L. 821-1 du code de la sécurité sociale ; »

M. Marc Daunis. – Je l'ai défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – En commission, j'ai proposé de relever le seuil permettant de déterminer les personnes pour lesquelles 25 % des attributions doivent être réalisées en dehors des QPV, pour ne pas pénaliser les bénéficiaires de l'AAH.

Cet amendement propose non pas de relever le seuil mais d'élargir la liste des bénéficiaires de ces attributions aux personnes recevant l'allocation adultes handicapés (AAH). Avis favorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis défavorable même si je comprends le fond de cette mesure. Je reste cohérent avec l'amendement que j'ai déposé tout à l'heure.

L'amendement n°577 est adopté.

M. le président. – Amendement n°930 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Guérini et Roux.

I. – Alinéa 4

Rétablir les 1° A et 1° B dans la rédaction suivante :

1° A À la fin de la première phrase du vingt et unième alinéa, les mots : « représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « ministre chargé du logement » ;

1° B Le vingt-troisième alinéa est supprimé ;

II. – Alinéa 15

Rétablir le I bis dans la rédaction suivante :

I bis. – L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux dernières phrases du 1° sont supprimées ;

2° Au 1° bis, la seconde occurrence du mot : « le » est remplacée par les mots : « un taux supérieur au » ;

3° Après le même 1° bis, il est inséré un 1° ter ainsi rédigé :

« 1° ter Le cas échéant, un taux supérieur au taux minimal des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingt-troisième alinéa du même article L. 441-1 ; ».

M. Joël Labbé. – Cet amendement rétablit la suppression de la possibilité de déroger au taux de 25 % de logements sociaux attribués en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville aux ménages les plus modestes dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

M. le président. – Amendement n°896 rectifié *bis*, présenté par M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste.

Alinéa 4

Rétablir le 1° B dans la rédaction suivante :

1° B Le vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « , le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale » sont remplacés par les mots : « adapté à la hausse ou à la baisse et, le cas échéant, avec une progressivité échelonnée dans le temps » ;

b) La seconde phrase est ainsi rédigée : « À défaut de taux fixé par ces orientations, les engagements pris dans le cadre de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 pourra prévoir une progressivité pour atteindre le taux de 25 % sur six ans. » ;

M. Michel Canevet. – Cet amendement assouplit l'article L. 444-1 du code de la construction pour tenir compte des recommandations de la conférence intercommunale du logement.

M. le président. – Amendement n°579, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 4

Rétablir le 1° B dans la rédaction suivante :

1° B Après le vingt-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur les territoires mentionnés au vingtième alinéa, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa. » ;

M. Xavier Iacovelli. – Cet amendement rétablit le texte adopté à l'Assemblée nationale qui prévoit qu'au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs dont les revenus sont supérieurs au seuil du premier quartile.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La commission a souhaité laisser les territoires pouvoir déroger à ce taux en fonction des circonstances locales. Avis défavorable à l'amendement n°930 rectifié.

Le droit en vigueur satisfait l'amendement n°896 rectifié *bis*. Retrait ou avis défavorable.

L'amendement n°579 favorise la mixité sociale dans les QPV avec pour risque d'avoir des logements vacants une fois le taux de 50 % de personnes aux revenus modestes atteint. Retrait ou avis défavorable. (M. Philippe Dallier approuve.)

Les amendements n°896 rectifié bis et 579 sont retirés.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – L'amendement n°930 rectifié est de repli par rapport à celui du Gouvernement. Avis favorable.

L'amendement n°930 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°578 rectifié, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'alinéa 8

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes dont le taux de logements sociaux est compris entre 40 et 50 %, la part de publics prioritaires, au sens défini par le présent article, relogés ne peut excéder 15 % de ménages reconnus DALO et, au total, 20 % de ménages prioritaires.

« Les communes dont le taux de logements sociaux excède 50 %, la part de publics prioritaires, au sens défini par le présent article, ne peut excéder 10 % de ménages reconnus DALO et, au total, 15 % de ménages dits prioritaires. »

M. Xavier Iacovelli. – De nombreuses communes franciliennes situées dans des zones en tension subissent les effets de la politique d'attributions annuelles de logements aux publics prioritaires. Ainsi, la ville de Nanterre, dont le taux de logements sociaux atteint 56 %, a relogé, en 2017, 248 ménages prioritaires, dont 198 DALO et 50 familles au titre des publics prioritaires, dépassant largement l'objectif fixé par la préfecture.

Cette proportion ne cesse de croître et pénalise les communes qui ont fourni d'importants efforts.

Le relogement intervient dans des quartiers relevant de la politique de la ville, ce qui va à l'encontre de la stratégie souhaitée par le Gouvernement, présentée le 22 mai dernier par le président de la République.

Il apparaît donc nécessaire de prévoir des niveaux d'attributions différenciés pour les communes dont le taux de logements sociaux est compris entre 40 % et 50 % ou dépasse les 50 %.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Je comprends l'intention des auteurs de l'amendement, néanmoins, ils procèdent à un changement complet de méthode dans ces communes, qui a le désavantage d'être très contraignant. Que se passera-t-il si l'on a une situation d'urgence et qu'on a atteint le taux de la catégorie ? Retrait ou avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis défavorable. Idéalement, il faudrait interdire les DALO dans certains quartiers. La part des DALO dans les QPV n'est que de 4 %. C'est étonnant.

Un nombre important de personnes en DALO sont des travailleurs payés au SMIC, voire au-delà. Il faudrait que les préfets interviennent davantage dans l'attribution des contingents.

M. Marc Daunis. – Vous venez d'explicitier avec sincérité notre réticence à des systèmes de cotations trop rigides. Le danger, c'est qu'on arrive à figer tellement les situations que la granularité des critères automatise presque les attributions. Il faudrait au contraire prévoir des marges de manœuvre pour prendre en compte les situations particulières des gens.

M. Philippe Dallier. – Je comprends ce que dit mon collègue des Hauts-de-Seine. Nous aggravons la situation avec les meilleures intentions du monde. Certaines personnes ne veulent tout simplement pas aller dans les quartiers ! En simplifiant la loi, nous effaçons les spécificités des territoires.

L'amendement n°578 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°646, présenté par M. Roger et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 10

Après la première occurrence du mot :

maire

insérer les mots :

de la commune comportant au moins 35 % de logements sociaux et un quartier prioritaire de la politique de la ville sur son territoire

M. Xavier Iacovelli. – Encore un amendement francilien ! La commission des affaires économiques a rétabli la possibilité pour le préfet de déléguer au maire ses droits de réservation.

Cet amendement propose de limiter cette délégation aux seules communes disposant sur leur territoire de plus de 35 % de logements sociaux et d'un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La commission a souhaité aller plus loin en rétablissant la possibilité pour le préfet de déléguer au maire ses droits de réservation pour la commune. Avis défavorable.

L'amendement n°646 n'est pas adopté.

L'amendement n°56 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°1131, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le trente-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux visés au vingt et unième alinéa du présent article. »

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, il est proposé qu'en cas d'échec de l'attribution de logements après désignation du réservataire, ces logements, au lieu d'être remis à disposition du bailleur social pour attribution, soient mis à disposition du maire de la commune pour désigner de nouveaux candidats.

Dans ces quartiers, en cas de difficulté de remise en location, le maire est en effet le mieux à même d'appréhender les différents enjeux en termes d'équilibre d'occupation sociale du territoire.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis favorable. Nous avons travaillé ensemble sur ce sujet qui me tient à cœur. Dans le souci de préserver le rôle des maires, dès lors que l'un des contingents n'a pas réussi à donner à la CAL ce qu'elle souhaite, il rebascule vers le maire.

L'amendement n°1131 est adopté.

M. le président. – Amendement n°649 rectifié *ter*, présenté par Mme Keller, MM. Mandelli et Laménie, Mme Garriaud-Maylam et M. Gremillet.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Par dérogation, les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionnés à l'article 5 de la loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, sont attribués en priorité aux demandeurs de logement qui ne sont pas mentionnés aux c, d, f, h, j, k et l de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et qui ne bénéficient pas des décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 du même code.

M. Marc Laménie. – Cet amendement favorise la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Je comprends l'intention des auteurs de l'amendement ; néanmoins, on procède à un changement de méthode en créant des super-

prioritaires dans les quartiers prioritaires. Je ne sais pas si l'on doit aller jusque-là. Retrait ou avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis pour la même raison.

M. Marc Laménie. – La politique de la ville est un sujet sensible. Cependant, je me rallie à l'avis de la rapporteure.

*L'amendement n°649 rectifié *ter* est retiré.*

L'article 38, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

M. le président. – Amendement n°445 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.

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « régulière », sont insérés les mots : « depuis au moins cinq ans ».

M. Sébastien Meurant. – Cet amendement impose une condition de résidence pendant au moins cinq ans à l'étranger qui veut bénéficier du droit au logement opposable.

M. le président. – Amendement n°444 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.

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « régulière », sont insérés les mots : « depuis au moins trois ans ».

M. Sébastien Meurant. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Rien ne justifie de renforcer cette condition de résidence sur le territoire.

Avis défavorable aux amendements n°445 rectifié *bis* et 444 rectifié *bis*.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis défavorable. Je suis archi-contre.

*L'amendement n°445 rectifié *bis* n'est pas adopté non plus que l'amendement n°444 rectifié *bis*.*

M. le président. – Amendement n°940 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Gabouty et Guérini.

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Au treizième alinéa de l'article L. 441-1, les mots : « ayant à leur charge un enfant mineur et » sont supprimés ;

2° À la seconde phrase du deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, après le mot : « décent », la fin de la phrase est supprimée.

M. Joël Labbé. – Cet amendement supprime dans le code de la construction et de l'habitation l'obligation de justification pour les ménages d'un enfant mineur dans le logement ou d'une personne handicapée, en plus d'une sur-occupation, afin que leur demande de relogement soit prise en compte. Cette contrainte empêche de nombreux ménages de sortir de leur situation de précarité.

Ces conditions cumulatives constituent une double peine pour les familles.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – On ouvre considérablement la liste des personnes prioritaires et l'accès à la commission de médiation du DALO. Avis défavorable à l'amendement n°940 rectifié.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis malheureusement. Pas moins de 2 millions de foyers sont en situation de sur-occupation, comme l'a montré la Fondation Abbé Pierre.

L'amendement n°940 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°54 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°115 rectifié, présenté par Mmes Renaud-Garabedian, Imbert et Garriaud-Maylam, MM. Danesi, Mayet, Poniowski et Savin, Mmes Delmont-Koropoulis, Deromedi et Deroche, MM. Mandelli, Le Gleut et Gremillet et Mme A.M. Bertrand.

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et de développement de l'offre foncière est ainsi modifiée :

1° Au premier alinéa de l'article 28, les mots : « en sous-catégorie II B ou II C » sont supprimés ;

2° L'article 29 est abrogé ;

3° L'article 30 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot : « huit » est remplacé par le mot : « trois » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

- le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

- le mot : « huit » est remplacé par le mot « trois » ;

4° L'article 31 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est supprimé ;

b) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « le même délai » sont remplacés par les mots : « un délai de deux mois » ;

- les mots : « qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 » sont supprimés.

II. – Après le I de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« (...) Personnes dont les ressources ne leur permettent pas de se maintenir dans leur logement à la suite de l'application des articles 28 à 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et de développement de l'offre foncière. »

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. – Défendu.

M. le président. – Amendement n°116 rectifié, présenté par Mmes Renaud-Garabedian, Imbert et Garriaud-Maylam, MM. Danesi et Mayet, Mme A.M. Bertrand, MM. Poniowski et Savin, Mmes Delmont-Koropoulis, Deromedi et Deroche et MM. Mandelli, Le Gleut et Gremillet.

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifiée :

1° Au premier alinéa de l'article 28, les mots : « en sous-catégorie II B ou II C » sont supprimés ;

2° L'article 29 est abrogé ;

3° L'article 31 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est supprimé ;

b) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « le même délai » sont remplacés par les mots : « un délai de deux mois » ;

- les mots : « qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 » sont supprimés.

II. – Après le I de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« (...) Personnes dont les ressources ne leur permettent pas de se maintenir dans leur logement à la suite de l'application des articles 28 à 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. – Défendu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Ces amendements concernent l'application de la loi de 1948. Nous avons besoin d'en évaluer les conséquences. Le Gouvernement peut-il nous éclairer ? Quel est son avis ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Avis défavorable. Le dispositif de la loi de 1948 est déjà en voie d'extinction. En bon ingénieur agronome, je pense qu'il faut laisser faire la nature.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Je rejoins le Gouvernement.

*L'amendement n°115 rectifié n'est pas adopté
non plus que l'amendement n°116 rectifié.*

L'article 38 bis est adopté.

M. le président. – Amendement n°434, présenté par MM. Meurant et H. Leroy.

Après l'article 38 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le quatrième alinéa de l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le respect de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les organismes qui enregistrent la demande de logement social et les pièces justificatives relatives à cette demande peuvent vérifier l'authenticité de ces pièces. »

M. Sébastien Meurant. – Il s'agit de donner la possibilité aux bailleurs de vérifier l'authenticité des pièces fournies.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Retrait ou avis défavorable. Les bailleurs n'ont pas de pouvoir d'enquête. Si les agents de gestion concluaient trop vite à une fraude ou à la production de faux, le bailleur courrait le risque de se voir incriminer pour dénonciation calomnieuse. À l'inverse, en cas de fraude avérée, le bailleur pourrait se voir reprocher de n'avoir pas vérifié suffisamment les pièces du dossier. Pourrait-il tout de même agir en justice et demander la nullité du bail ?

Il serait plus sain que les bailleurs puissent demander au candidat de s'expliquer sur les incohérences dans le dossier de demande. Cela supposerait d'élargir les modalités des attributions sous condition suspensive que vise le R.441-3 mais cela relève du niveau réglementaire

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. – Même avis pour les mêmes raisons.

L'amendement n°434 est retiré.

M. le président. – Nous avons examiné 213 amendements. Il en reste 379.

M. Philippe Dallier. – C'est tout ?

Prochaine séance, lundi 23 juillet 2018, à 10 h 30.

La séance est levée à 1 h 50.

Jean-Luc Blouet

Direction des comptes rendus

Annexes*Analyse des scrutins publics**Ordre du jour du lundi 23 juillet 2018***Séance publique****À 10 h 30, à 14 h 30 et le soir**

Présidence :

M. Vincent Delahaye, vice-président
 M. David Assouline, vice-président
 Mme Catherine Troendlé, vice-présidente

Secrétaires :

Mme Jacky Deromedi - Mme Mireille Jouve

- 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).

Scrutin n°223 sur l'amendement n°176, présenté par Mme Cécile Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, l'amendement n°564 rectifié, présenté par Mme Sylvie Robert et les membres du groupe socialiste et républicain, l'amendement n°688 rectifié, présenté par Mme Nathalie Delattre et plusieurs de ses collègues, et l'amendement n°711 rectifié *ter*, présenté par Mme Marta de Cidrac et plusieurs de ses collègues, à l'article 28 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.

Résultat du scrutin :

Nombre de votants :	344
Suffrages exprimés :	341
Pour :	142
Contre :	199

Le Sénat n'a pas adopté

Analyse par groupes politiques :**Groupe Les Républicains (146)**

Contre : 142

Abstentions : 2 - MM. Jean-Raymond Hugonet, Alain Schmitz

N'ont pas pris part au vote : 2 - M. Gérard Larcher, Président du Sénat, Mme Catherine Troendlé, Président de séance

Groupe SOCR (75)

Pour : 75

Groupe UC (50)

Pour : 47

Contre : 2 - MM. Michel Canevet, Daniel Dubois

Abstention : 1 – Mme Valérie Létard

Groupe RDSE (23)

Pour : 5 – Mme Nathalie Delattre, M. Jean-Noël Guérini, Mmes Véronique Guillotin, Françoise Laborde, M. Olivier Léonhardt

Contre : 18

Groupe LaREM (22)

Contre : 22

N'a pas pris part au vote :

Groupe CRCE (15)

Pour : 15

Groupe Les Indépendants (11)

Contre : 11

Sénateurs non inscrits (6)

Contre : 4

N'ont pas pris part au vote : 2 – Mme Claudine Kauffmann, M. Stéphane Ravier

Scrutin n°224 sur l'amendement n°1125 rectifié, présenté par Mme Dominique Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, à l'article 29 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.

Résultat du scrutin :

Nombre de votants :	344
Suffrages exprimés :	343
Pour :	200
Contre :	143

Le Sénat a adopté

Analyse par groupes politiques :**Groupe Les Républicains (146)**

Pour : 141

Contre : 2 - M. Philippe Dallier, Mme Christine Lavarde

Abstention : 1 – Mme Catherine Procaccia

N'ont pas pris part au vote : 2 - M. Gérard Larcher, Président du Sénat, Mme Catherine Troendlé, Président de séance

Groupe SOCR (75)

Contre : 75

Groupe UC (50)

Contre : 50

Groupe RDSE (23)

Pour : 22

Contre : 1 - M. Joël Labbé

Groupe LaREM (22)

Pour : 22

Groupe CRCE (15)

Contre : 15

Groupe Les Indépendants (11)

Pour : 11

Sénateurs non inscrits (6)

Pour : 4

N'ont pas pris part au vote : 2 – Mme Claudine Kauffmann, M. Stéphane Ravier

Composition d'une éventuelle CMP

Les représentants du Sénat à l'éventuelle commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion **du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** sont :

Titulaires :

Mme Sophie Primas

Mme Dominique Estrosi Sassone

M. Marc-Philippe Daubresse

M. Marc Daunis

M. Xavier Iacovelli

Mme Valérie Létard

M. Jean-Claude Requier

Suppléants :

M. Julien Bargeton

M. Patrick Chaize

Mme Cécile Cukierman

M. Jean-Pierre Leleux

Mme Sonia de la Provôté

Mme Sylvie Robert

M. Michel Vaspert