

# SÉNAT

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

### JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DES JOURNAUX OFFICIELS  
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15



Standard ..... (16-1) 40-58-75-00  
Renseignements ..... (16-1) 40-58-78-78  
Télécopie ..... (16-1) 45-79-17-84

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

## COMPTE RENDU INTÉGRAL

**Séance du mercredi 24 janvier 1996**

(47° jour de séance de la session)

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTICE DE M. JEAN FAURE

### 1. Procès-verbal (p. 147).

### 2. Décès d'un sénateur (p. 147).

### 3. Supplément de loyer de solidarité. - Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi (p. 147).

Discussion générale (*suite*) : M. René Rouquet, Mme Danièle Pourtaud, MM. Guy Fischer, Pierre-André Périssol, ministre délégué au logement.

Clôture de la discussion générale.

Exception d'irrecevabilité (p. 154)

Motion n° 24 de Mme Hélène Luc. - Mme Michèle Demessine, MM. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; le ministre délégué. - Rejet par scrutin public.

Question préalable (p. 157)

Motion n° 1 de M. René Rouquet. - MM. André Vezinhet, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 159)

MM. Gérard Larcher, vice-président de la commission des affaires économiques ; le président.

Article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup> (p. 159)

Amendements n° 50 de M. Vezinhet et 69 rectifié *bis* de M. Leyzour. - MM. Vezinhet, Fischer, le rapporteur, le ministre délégué, Chervy. - Rejet des deux amendements.

Article 1<sup>er</sup> et article additionnel après l'article 1<sup>er</sup> (p. 161)

Amendements identiques n° 51 de M. Vezinhet et 68 de M. Leyzour. - MM. Vezinhet, Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet, par scrutin public, des deux amendements.

*Paragraphe I* (p. 163)

Amendement n° 52 de M. Vezinhet. - MM. Vezinhet, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

Adoption du paragraphe.

*Paragraphe II. - Adoption* (p. 164)

*Paragraphe additionnel après le paragraphe II* (p. 164)

Amendement n° 70 de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

*Ensemble du paragraphe III* (p. 164)

Amendement n° 71 de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

*Section 2 du chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation* (p. 165)

Amendement n° 53 de M. Vezinhet. - Devenu sans objet.

*Article L. 441-3 du code précité* (p. 165)

Amendements n° 72, 77 rectifié, 73 de M. Leyzour, 54 (*devenu sans objet*), 58, 55 de M. Vezinhet, 48 de

M. Madelain, 40, 32 rectifié, 33, 34 de M. Vasselle et 3 de la commission. - MM. Fischer, Franchis, Vezinhet, de Menou, le rapporteur, Vasselle.

Demande de priorité de l'amendement n° 8. - MM. le rapporteur, le ministre délégué - La priorité est ordonnée.

Amendement n° 8 (*priorité*) de la commission et sous-amendement n° 88 du Gouvernement. - MM. le rapporteur, le ministre délégué.

Amendements n° 74 de M. Leyzour, 22 de M. Revet, 25, 26 de M. Franchis, 57, 56 de M. Vezinhet, 37, 38 rectifié, 39, 36 et 35 de M. Vasselle. - MM. Fischer, Revet, Franchis, Vezinhet, Vasselle, le rapporteur, le ministre délégué.

Retrait des amendements n° 48 et 40 rectifié ; rejet des amendements n° 72, 77 rectifié, 58 et 73 ; adoption des amendements n° 3 rectifié et 32 rectifié, les amendements n° 33 et 34 devenant sans objet.

Rejet du sous-amendement n° 88 et adoption, par scrutin public, de l'amendement n° 8 (*priorité*) insérant un article additionnel après l'article 1<sup>er</sup>.

Rejet de l'amendement n° 55 et, par scrutin public, de l'amendement n° 74 ; retrait de l'amendement n° 22.

MM. Franchis, le ministre délégué. - Retrait de l'amendement n° 25.

M. Vasselle. - Adoption de l'amendement n° 57, les amendements n° 37, 38 rectifié et 39 devenant sans objet.

MM. le rapporteur, Vezinhet, le président.

Retrait des amendements n° 26, 36, 56 et 35.

Adoption de l'article du code, modifié.

*Article additionnel  
après l'article L. 441-3 du code précité* (p. 176)

Amendement n° 75 de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

*Article L. 441-4 du code précité* (p. 176)

Amendement n° 76 de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

Amendement n° 89 rectifié de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué, Ceccaldi-Raynaud, Fischer. - Adoption.

Adoption de l'article du code, modifié.

*Article L. 441-5 du code précité* (p. 178)

Amendements n° 5 de la commission et 78 de M. Leyzour. - MM. le rapporteur, Fischer, le ministre délégué. - Adoption de l'amendement n° 5 rédigeant l'article du code, l'amendement n° 78 devenant sans objet.

*Article L. 441-6 du code précité* (p. 178)

Amendements identiques n° 27 de M. Franchis et 59 de M. Vezinhet. - MM. Franchis, Vezinhet, le rapporteur, le ministre délégué. - Retrait de l'amendement n° 27 ; rejet de l'amendement n° 59.

Amendement n° 41 de M. Vasselle. - MM. le rapporteur, le ministre délégué. - Retrait.

Adoption de l'article du code.

*Article L. 441-7 du code précité (p. 180)*

Amendement n° 80 rectifié de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

Amendement n° 16 de M. Balarello, rapporteur pour avis. - MM. José Balarello, rapporteur de la commission des affaires sociales; le rapporteur, le ministre délégué. - Adoption.

Amendement n° 90 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué, Ceccaldi-Raynaud. - Adoption.

Adoption de l'article du code, modifié.

*Article L. 441-8 du code précité (p. 181)*

Amendements identiques n° 28 de M. Franchis et 60 de M. Veizinh. - Retrait.

Amendement n° 2 rectifié de M. Pasqua. - M. Ceccaldi-Raynaud. - Retrait.

Adoption de l'article du code.

*Article L. 441-9 du code précité (p. 181)*

Amendements identiques n° 29 de M. Franchis et 44 de M. Vasselle. - MM. Franchis, Vasselle, le rapporteur, le ministre délégué. - Retrait des deux amendements.

Amendement n° 81 de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

Amendement n° 6 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué. - Adoption.

Amendement n° 82 de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

Amendements n° 17 de M. Balarello, rapporteur pour avis, et 83 de M. Leyzour. - MM. le rapporteur pour avis, Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Retrait de l'amendement n° 17; adoption de l'amendement n° 83.

Amendement n° 45 de M. Vasselle. - MM. Vasselle, le rapporteur, le ministre délégué. - Retrait.

Adoption de l'article du code, modifié.

*Article L. 441-10 du code précité. - Adoption (p. 185)**Suspension et reprise de la séance (p. 185)***PRÉSIDENCE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT***Article L. 441-11 du code précité (p. 185)*

Amendements n° 21 rectifié de M. Balarello, rapporteur pour avis, et 30 de M. Franchis. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre délégué. - Retrait de l'amendement n° 30; adoption de l'amendement n° 21 rectifié.

Amendement n° 18 de M. Balarello, rapporteur pour avis. - Retrait.

Amendement n° 19 de M. Balarello, rapporteur pour avis. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre délégué. - Adoption.

Amendement n° 7 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué. - Adoption.

Amendement n° 84 de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet.

Adoption de l'article du code, modifié.

*Articles L. 441-12 à L. 441-15 du code précité. - Adoption (p. 187)*

Adoption du paragraphe III modifié.

Adoption de l'article 1<sup>er</sup> modifié.

*Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup> (suite) (p. 187)*

Amendement n° 49 de M. Madelain. - MM. Franchis, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Reprise de l'amendement n° 49 rectifié par M. Fischer. - M. Fischer. - Rejet.

*Article 1<sup>er</sup> bis (p. 188)*

Amendement n° 61 de M. Veizinh. - Devenu sans objet.

Adoption de l'article.

*Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup> bis (p. 188)*

Amendement n° 9 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué. - Adoption d'un amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 62 de M. Veizinh. - MM. Chervy, le rapporteur, le ministre délégué. - Retrait.

*Article 1<sup>er</sup> ter (p. 189)*

Amendements n° 20 de M. Balarello, rapporteur pour avis, et 10 de la commission. - MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre délégué, Franchis. - Retrait de l'amendement n° 20, adoption de l'amendement n° 10.

Adoption de l'article modifié.

*Article additionnel après l'article 1<sup>er</sup> ter (p. 191)*

Amendement n° 11 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué; Fischer, Chervy. - Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

*Article 2. - Adoption. (p. 192)**Article 2 bis (p. 192)*

Amendements identiques n° 31 de M. Franchis et 63 de M. Veizinh. - MM. Franchis, Garcia, le rapporteur, le ministre délégué, Balarello, Chervy. - Adoption des amendements supprimant l'article.

*Article 2 ter (p. 193)*

Amendement n° 12 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

*Article additionnel après l'article 2 ter (p. 193)*

Amendement n° 85 de M. Leyzour. - MM. Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet par scrutin public.

*Article 3 (p. 194)*

Amendements identiques n° 64 de M. Veizinh et 86 de M. Leyzour. - MM. Chervy, Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet, par scrutin public, des deux amendements.

Adoption de l'article.

*Article 4. - Adoption (p. 195)**Article 5 (p. 195)*

Amendements identiques n° 65 de M. Veizinh et 87 de M. Leyzour. - MM. Garcia, Fischer, le rapporteur, le ministre délégué. - Rejet des deux amendements.

Adoption de l'article.

*Article 6 (p. 196)*

Amendement n° 14 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué. - Adoption.

Amendement n° 15 de la commission. - MM. le rapporteur, le ministre délégué. - Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 6 (p. 196)

Amendement n° 66 de M. Vezinhet. – MM. Chervy, le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet.

Article 7. – Adoption (p. 197)

Intitulé du projet de loi. – Adoption (p. 197)

Seconde délibération (p. 197)

Demande de seconde délibération. – MM. le ministre délégué, Garcia, le rapporteur. – Adoption.

Article 1<sup>er</sup>

*Article L. 441-3 du code de la construction  
et de l'habitation* (p. 198)

Amendement n° A-1 du Gouvernement. – MM. Franchis, Chervy, Fischer. – Adoption.

Adoption de l'article du code, modifié.

Adoption de l'article modifié

Vote sur l'ensemble (p. 199)

MM. Guy Fischer, Jacques Bimbenet, Louis Althapé, William Chervy, Serge Franchis.

Adoption du projet de loi.

M. le ministre délégué.

4. **Dépôt d'une proposition d'acte communautaire** (p. 200).
5. **Dépôt d'un rapport** (p. 200).
6. **Ordre du jour** (p. 200).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE M. JEAN FAURE vice-président

**M. le président.** La séance est ouverte.  
(La séance est ouverte à quinze heures dix.)

1

### PROCÈS-VERBAL

**M. le président.** Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

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

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

2

### DÉCÈS D'UN SÉNATEUR

**M. le président.** Monsieur le ministre, mes chers collègues, j'ai le très profond regret de vous faire part du décès accidentel de notre collègue Jean-Paul Chambriard (*M. le ministre ainsi que Mmes et MM. les sénateurs se lèvent*), sénateur de la Haute-Loire, qui s'est tué tout à l'heure en se rendant en taxi à l'aéroport d'Orly.

Je tenais à vous informer de cette triste nouvelle.

3

### SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi (n° 151, 1995-1996), adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité. [Rapport (n° 167, 1995-1996) et avis (n° 168, 1995-1996).]

Dans la suite de la discussion générale, la parole est à M. Rouquet.

**M. René Rouquet.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, il me semble difficile d'aborder le projet de loi relatif au supplément de loyer sans évoquer le contexte national dans lequel intervient cette discussion.

En effet, monsieur le ministre, le Gouvernement a annoncé, voilà quelques mois, la mise en place de mesures fiscales impressionnantes par leur ampleur.

La hausse de la TVA, l'augmentation prévue de la contribution sociale généralisée, la hausse des carburants, la mise en place du remboursement de la dette sociale

laissent un goût amer à ceux qui ont cru au discours social du président Chirac et finissent d'accabler ceux qui, à juste titre, n'avaient pas cru en ses promesses.

Ces mesures fiscales ont également un effet néfaste sur l'économie. La consommation chute, le chômage augmente, la récession menace, le nombre d'organismes d'HLM déficitaires s'accroît, alors que s'aggravent leurs problèmes de trésorerie. Le développement du logement social est en panne et les entreprises du bâtiment sont à la recherche de marchés.

Ces mesures anti-sociales frappent plus durement les classes moyennes et les plus modestes. Les Français craignent plus que jamais pour leur avenir ; ils ont d'ailleurs puissamment exprimé leur exaspération de façon claire et digne en décembre dernier.

Le climat dans les banlieues s'est dégradé. La politique de la ville est au point mort et les mesures gouvernementales en faveur des quartiers défavorisés annoncées la semaine dernière par le Premier ministre ne semblent pas en mesure d'apporter des solutions satisfaisantes aux problèmes posés.

C'est dans ce contexte déprimant que vous proposez, monsieur le ministre, votre projet de loi sur le surloyer.

Il faut bien appeler les choses par leur nom : avec la taxe qui frappe les offices d'HLM et ce nouveau prélèvement sur les locataires, c'est bel et bien un impôt supplémentaire que vous instaurez. Il concerne des familles modestes vivant dans un logement social qu'elles ont sollicité non par choix mais par nécessité.

Quand bien même le montant du surloyer ne serait pas excessif, il est scandaleux de faire entrer certains locataires dans la catégorie de ceux qui doivent payer, car cela sous-entend une certaine aisance que l'on ne trouve pas dans le logement social – en tous les cas, pas dans celui que je connais.

Comme l'ensemble des locataires d'HLM, ceux qui paieront le surloyer obligatoire ressentent l'écart qui ne cesse de s'accroître entre les loyers et les aides, et ils ont, eux aussi, de plus en plus de mal à boucler leur budget.

Je vois dans cette désignation d'une tranche de locataires particuliers par rapport à d'autres comme la création d'une fracture sociale qui risque d'être aggravée par l'obligation, pour les organismes d'HLM en difficulté, d'utiliser la possibilité qui leur est offerte d'imposer un surloyer aux locataires dont les revenus dépassent de 10 p. 100 à 40 p. 100 le plafond de ressources.

Mon propos n'est pas de contester le principe du surloyer, qui existait déjà. Les organismes d'HLM le pratiquaient avec le discernement que procure une bonne connaissance du parc qu'ils avaient à gérer et avec la pleine conscience des responsabilités qui sont les leurs au regard de la vocation du logement social. Le système existant, souple et décentralisé, permettait une appréciation des situations individuelles au cas par cas et était le garant d'une certaine équité.

Vous y substituez, monsieur le ministre, un principe autoritaire et obligatoire, décidé sans concertation véritable avec l'ensemble des organismes, qui ne tient pas compte des spécificités locales et ne respecte pas les équi-

libres locaux. Or on ne traite pas de façon identique les problèmes d'un office rural comme ceux d'un office urbain, et les problèmes qui se posent dans un logement situé au onzième étage d'une tour de banlieue ne peuvent être appréhendés comme ceux que l'on rencontre dans un pavillon HLM du Cantal.

**M. Fernand Tardy.** Très bien !

**M. René Rouquet.** Il eût été possible de limiter l'aspect autoritaire de votre projet de loi en instaurant des mesures d'application plus souples. Vous auriez ainsi pu prévoir un dispositif de concertation entre le préfet et l'ensemble de ceux qui mettent en œuvre le logement social ou développer une large concertation avec l'ensemble des organismes d'HLM et des associations nationales de locataires.

Au lieu de cela, on assiste à la mise en place d'un système technocratique et centralisé, qui tend à déresponsabiliser les offices d'HLM.

Les arguments que vous avancez pour justifier votre projet de loi sur les surloyers reposent sur la solidarité et la justice.

Or la question se pose de savoir qui on veut loger. Votre projet de loi tend à faire croire que le logement social ne logerait pas ceux qui y ont droit, mais vous ne définissez pas de seuil pour évaluer la richesse d'un foyer. De nombreux locataires vont se retrouver désormais automatiquement au-dessus des 40 p. 100, tout simplement parce que le plafond de ressources est anormalement bas et n'évolue pas au même rythme que les salaires et la cherté de la vie.

Il est difficile d'évoquer la justice et la solidarité lorsque l'on contraint des foyers modestes à manifester de la solidarité envers des foyers encore plus modestes !

De plus, faut-il le préciser, l'ensemble de ces foyers verront leur pouvoir d'achat diminuer du fait des ponctions gouvernementales que j'ai évoquées précédemment.

Nous n'avons décidément pas du tout, monsieur le ministre, la même conception de la solidarité et de la justice.

Pour être moins injuste, vous auriez pu envisager que le supplément de loyer soit modulé en fonction du taux d'effort des ménages pour se loger. Il prendrait ainsi en compte la proportion du loyer demandé par rapport au revenu.

Il serait par ailleurs intéressant que le Gouvernement précise à partir de quel pourcentage il est anormal de payer un montant de loyer déterminé.

Pour que le mot « solidarité », qui figure dans l'intitulé même de votre projet de loi, prenne tout son sens en matière de logement social, je vous propose que les fonds engrangés grâce à la taxe qui frappe les offices d'HLM et ceux qui proviennent des surloyers soient versés à un fonds de solidarité du logement social, qui aiderait avant tout les offices en difficulté et qui ne peuvent pas payer.

Enfin, monsieur le ministre, votre projet met aussi en péril la mixité sociale des quartiers. Les familles qui avaient naturellement droit à être logées dans un appartement décent tout en acquittant un loyer conforme à leur capacité de participation ne pourront plus accéder au logement social tant les plafonds de ressources sont bas. Dans le même temps, les locataires les moins pauvres disparaîtront du patrimoine locatif social, ce qui entraînera un accroissement de la paupérisation dans les parcs HLM.

Ce projet de loi n'apporte aucune amélioration au logement social. Il entraînera plutôt des complications du fait des difficultés que soulèvera son application. En

vérité, le seul but qui est visé ici est d'effectuer un prélèvement fiscal dans un secteur que, compte tenu de sa vocation sociale et de son rôle dans notre société, on aurait pu croire préservé. (*Très bien ! et applaudissements sur les travées socialistes.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Pourtaud.

**Mme Danièle Pourtaud.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous arrivons au terme de la discussion générale. Aussi, sans reprendre l'intégralité de l'argumentation qui justifie les réserves que les différents intervenants du groupe socialiste, ainsi que d'autres de nos collègues issus des rangs de la majorité, ont eu l'occasion de développer, je souhaiterais rappeler certains éléments fondamentaux.

Si, au premier abord, l'application d'un surloyer aux locataires les plus aisés du parc social peut apparaître comme une mesure de justice sociale, les modalités de son application laissent craindre certains effets pervers.

En effet, l'application d'un surloyer telle qu'elle est prescrite dans le présent projet de loi aura inévitablement pour néfaste conséquence d'accroître les effets de seuil dont sont déjà victimes les classes intermédiaires.

Ainsi, à Paris, un couple sans enfant gagnant à deux 18 000 francs par mois - c'est-à-dire moins que le double du salaire moyen en France - sera soumis au surloyer puisque son revenu correspond exactement à un dépassement de 40 p. 100 du plafond de ressources donnant accès au logement social.

Un tel couple, dont on ne saurait qualifier les membres de « nantis », de « rentiers » des HLM, ne peut prétendre à aucune aide ni avantage, par exemple l'aide personnelle au logement, en raison des effets de seuil auxquels il est soumis. Il appartient à ce que l'on appelle la « classe moyenne », celle que le Gouvernement ne cesse de soumettre à toujours plus d'impôts, celle qui concourt pourtant à l'équilibre social des quartiers et qui, par conséquent, ne peut être montrée du doigt.

Et que dire de la non-prise en compte des charges locatives dans le calcul du surloyer ? En effet, pour certaines catégories de logements, la part des charges locatives acquittées en supplément du loyer principal atteint un pourcentage important : jusqu'à 30, voire 35 p. 100 du loyer proprement dit. Ces charges locatives, non prises en compte dans le dispositif de plafonnement du surloyer applicable, participent du taux d'effort consenti par le locataire. Par conséquent, les loyers, charges comprises, risquent d'atteindre des niveaux difficilement compatibles avec les revenus des occupants.

Nous abordons ici un autre effet pervers induit par le texte qui nous est soumis. Il s'agit de la remise en cause de la mixité sociale dans les quartiers à forte proportion de logements sociaux. Cette mixité était un élément déterminant d'une politique de reconquête des quartiers et d'amélioration du cadre de vie.

Le caractère obligatoire et uniforme de l'application du surloyer proposé par le présent texte risque de remettre en cause la mixité sociale dans ces quartiers.

Il serait paradoxal, à l'heure où chacun se mobilise pour remédier aux ravages causés par la création de ghettos dans certaines villes de banlieues ou de province et dans certains quartiers parisiens, d'instaurer un dispositif législatif conduisant à l'éviction de catégories de population qui contribuent au nécessaire équilibre socio-économique.

Je rappellerai à ce sujet qu'en 1986, lors de l'examen du projet de loi qui allait devenir la « loi Méhaignerie », le choix avait été fait par votre propre majorité, monsieur

le ministre - choix que nous n'avions pas, alors, contesté - de mettre en place un système très souple de surloyer : il s'agissait de faire du supplément de loyer un outil de la politique de la ville, en faveur de la mixité sociale.

Il apparaît aujourd'hui que vous faites machine arrière, renouant ainsi avec les temps où le surloyer avait pour objet de chasser des HLM les locataires aux revenus moyens. Etrange conception de la mixité sociale, qui vous a d'ailleurs conduit, dans un passé récent, à remettre en cause une disposition fondamentale de la loi d'orientation sur la ville : par la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, vous avez permis aux communes - dont Paris - qui n'avaient pas construit assez de logements sociaux de s'exempter de cette obligation. Pour Paris, il s'agit là d'un « cadeau » de 500 millions de francs !

Je crains fort que le projet de loi que nous examinons aujourd'hui n'accroisse malheureusement les phénomènes de « ghettoïsation ».

La disposition contenue dans l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi, qui instaure un caractère dérogatoire pour les logements inclus dans les « grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé », ne prémunit pas contre ces dérives puisque nombre de quartiers, notamment dans l'Est parisien, ne sont pas répertoriés comme tels et seraient dès lors concernés par le surloyer.

En effet, seuls trois quartiers de Paris, situés respectivement dans les XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements, figurent dans la liste des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé. Cet inventaire n'est pas conforme à la réalité constatée sur le terrain ; cela a été également relevé par le rapporteur pour avis. Cet inventaire se situe aujourd'hui largement en deçà de la situation véritable, cette liste ayant été établie, comme vous le savez, monsieur le ministre, voilà trois ans. Elle doit donc être réactualisée pour permettre de mobiliser des crédits s'attachant à la loi d'orientation pour la ville, qui existent, et rendre possible le maintien ou le développement de la mixité sociale nécessaire dans ces quartiers.

Je souhaite également faire quelques remarques concernant l'utilisation des sommes dégagées par les surloyers.

Il convient, en effet, de rapprocher les dispositions de ce projet de loi de celles de la loi de finances pour 1996, qui, dans son article 14, prévoit un prélèvement de 400 millions de francs sur les produits des surloyers. A quel usage seront affectées ces sommes ? A la réduction du déficit budgétaire, ce que dénonçait également hier M. le rapporteur pour avis.

Il s'agit donc non plus de la mesure de justice sociale que se plaît à décrire le Gouvernement, mais bel et bien d'un nouvel impôt prélevé uniquement sur les occupants du parc social.

Cette disposition est de nature à créer un traitement différent au regard de la solidarité nationale selon que l'on occupe un logement du secteur social ou un logement du secteur privé. On ne peut que déplorer que le Gouvernement persiste dans son refus d'affecter les sommes issues des surloyers au financement de la construction, de la réhabilitation ou de la rénovation des logements sociaux.

J'évoquerai, pour terminer, deux sujets qui me touchent plus particulièrement en tant qu'élue parisienne.

Le premier concerne les « ILM 28 », ces logements gérés par la régie immobilière de la Ville de Paris qui sont situés sur la petite ceinture de Paris et qui ont été

construits entre 1930 et 1935. Ils ont été conçus pour permettre à des candidats issus de la classe moyenne, des cadres moyens - leurs ressources dépassent parfois les plafonds PLA - de se loger. On compte aujourd'hui à Paris 8 500 logements de ce type.

La spécificité de ces logements a été confirmée par l'article 24 de la « loi Besson », qui prévoit, pour l'attribution de ces logements, un plafond de ressources supérieur de 50 p. 100 aux plafonds applicables aux HLM. Or l'article 2 du présent projet de loi les fait rentrer dans le droit commun, ce qui revient à nier la spécificité du marché locatif privé à Paris, où la difficulté de se loger décentement est encore plus grande pour les classes moyennes. Là peut-être plus encore qu'ailleurs, le caractère uniforme des modalités de ce projet de loi nuira à l'équilibre de la population.

Par ailleurs l'article 3 du projet de loi intéresse également tout particulièrement Paris puisqu'il s'agit de demander au législateur de valider les barèmes de surloyer de la régie immobilière de la Ville de Paris, barèmes pourtant annulés le 31 mars dernier par la plus haute juridiction administrative de notre pays, le Conseil d'Etat. Il s'agirait là d'une irrégularité jugée purement « formelle » par MM. les rapporteurs, ce qui justifierait de passer outre une décision de justice.

Voilà une conception de la séparation des pouvoirs quelque peu étrange, me semble-t-il ! D'autant que, en l'espèce, il s'agit non pas d'une irrégularité « formelle », mais tout bonnement du non-respect d'un critère fixé par la loi : le surloyer doit être établi par immeuble ou groupe d'immeubles et non pour l'ensemble du parc. Ce critère, je tiens à le souligner, a été repris formellement par le projet de loi que nous examinons aujourd'hui.

Où est la cohérence de cette démarche ? En tout état de cause, notre groupe défendra un amendement de suppression de cet article 3.

« Vérité dans un temps, erreur dans un autre », disait déjà Montesquieu. (*Applaudissements sur les travées socialistes, ainsi que sur celles du groupe communiste républicain et citoyen.*)

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

**M. Guy Fischer.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi relatif au supplément de loyer dit « de solidarité » que nous examinons aujourd'hui s'inscrit pleinement dans l'accélération de la politique d'austérité mise en œuvre par le Gouvernement. Ce dernier veut, en effet, à brève échéance, faire entrer la France dans le carcan des critères de convergence économique prévus par le traité de Maastricht.

D'un côté, il s'évertue donc, par sa politique salariale et fiscale, à comprimer le pouvoir d'achat de ceux qui n'ont que leurs salaires, pensions ou allocations pour vivre et, de l'autre, il multiplie les exonérations, subventions et avantages divers et variés à ceux qui ne cessent de s'enrichir en comprimant les salaires ou en spéculant sur les marchés financiers ou de l'immobilier.

Au-delà des apparences que crée le mot « solidarité » dans l'intitulé du projet de loi, élément d'un plan plus vaste, l'opération « surloyer » n'a, en fait, qu'un seul et unique objectif : permettre à l'Etat de s'assurer les moyens techniques et financiers qui lui sont nécessaires pour réorganiser le marché du logement, de manière à continuer à réduire progressivement sa participation financière dans la politique nationale de la construction et du logement.

En arrivant aux affaires avec M. Juppé, vous avez, monsieur le ministre, fait le constat qu'il y avait dans notre pays, d'une part, un secteur de l'immobilier privé lucratif plombé par la spéculation immobilière et les créances douteuses, peu attractif pour des couches moyennes et, d'autre part, d'énormes besoins de logements non satisfaits parmi les jeunes et les ménages de salariés, dont les revenus sont souvent faibles et irréguliers à cause de la précarité de l'emploi et des salaires.

Refusant toute action pour ramener à un niveau raisonnable les loyers du secteur privé lucratif, pressé par les objectifs budgétaires que vous vous êtes fixés, vous avez donc décidé de faire pression sur les salariés ou les retraités qui bénéficient de revenus moyens pour qu'ils quittent leur logement HLM et le libèrent ainsi pour d'autres, en particulier pour les plus démunis.

Pour y parvenir, vous avez choisi d'user des deux arguments classiques de tous les gouvernements de droite : la carotte et le bâton.

La carotte, c'est le prêt à taux zéro lancé au mois d'octobre dernier pour faciliter l'accession à la propriété, mais qui, contrairement au prêt d'accession à la propriété, le PAP, n'est qu'un prêt complémentaire à ceux, bien plus élevés, que les accédants doivent se procurer auprès des banques et qui, en outre, n'ouvre plus droit aux déductions fiscales antérieurement attachées aux PAP. Les accédants éprouveront donc des désillusions non pas à court terme, mais à moyen terme. Je vous ai lu attentivement dans la rubrique « Immobilier » du quotidien économique *Les Echos*, monsieur le ministre.

Quelques mois plus tard, les premières données chiffrées de l'application du nouveau système de prêts indiquent, comme nous l'avions pressenti, que ce ne sont plus les mêmes familles qui accèdent à la propriété - l'essentiel des nouveaux accédants est constitué par des ménages sans enfant, aux revenus plus confortables qu'auparavant - et que les logements acquis sont plus petits.

Les conditions d'accès à la propriété de la plupart des familles plus modestes d'ouvriers ou d'employés sont donc devenues plus contraignantes.

Autre résultat, et non des moindres, des menaces de licenciements pèsent sur le tiers du personnel du Crédit foncier de France, qui s'est vu retirer, par la création du prêt à 0 p. 100, l'essentiel de la gestion des prêts d'accession à la propriété au profit d'un secteur bancaire ravi de pouvoir ainsi éponger une partie des pertes subies ces dernières années en soutenant la spéculation immobilière, mais qui, en raison de la conjoncture actuelle et de sa structure, n'embauchera vraisemblablement pas pour pallier ce qui ne sera, pour lui, qu'un léger surcroît de travail.

Les réserves et les critiques que formulait, au nom de notre groupe, ma collègue Marie-Claude Beaudeau, à cette tribune, le 11 octobre dernier, à l'encontre du nouveau système d'accession à la propriété, se trouvent donc aujourd'hui déjà largement confirmées, même si vous indiquez que, ces derniers mois, le rythme des prêts à taux zéro atteint le chiffre de 10 000.

Après la « carotte » du prêt à 0 p. 100, le côté « bâton » de votre plan, monsieur le ministre...

**M. Charles Ceccaldi-Raynaud.** C'est votre spécialité !

**M. Guy Fischer.** Non !

... Le côté « bâton » de votre plan, disais-je, c'est, bien entendu, le surloyer que vous prétendez de « solidarité ».

**M. Charles Ceccaldi-Raynaud.** C'est votre matraquage fiscal !

**M. Guy Fischer.** Le matraquage fiscal, monsieur Ceccaldi-Raynaud, vous en serez le responsable !

Mais avant d'aller plus loin dans l'examen du dispositif de ce surloyer, arrêtons-nous, si vous le voulez bien, à cet aspect de « solidarité » qui semble être la principale justification du projet de loi qui nous est soumis.

Tout d'abord, s'agit-il d'établir des liens de solidarité - hier, vous avez dit de « justice sociale » - entre les privilégiés de la fortune qui peuplent Neuilly-sur-Seine, les quartiers d'Auteuil ou de Passy à Paris, des Brotteaux à Lyon ou d'autres « beaux quartiers », et les habitants aux revenus beaucoup plus modestes qui vivent dans les HLM d'Aubervilliers, des autres villes populaires de la région d'Ile-de-France, des cités du nord de Marseille, de Vénissieux, de Guingamp, de Saint-Brieuc et d'ailleurs ?

S'agit-il de la solidarité qui consisterait à accepter d'augmenter le rendement de l'impôt de solidarité sur la fortune pour permettre aux moins de vingt-cinq ans sans ressources et aux moins jeunes qui sont à la rue de bénéficier du RMI ou même, tout simplement, d'un toit ?

Bien évidemment non ! Le surloyer n'a rien à voir avec la solidarité car, pour être véritable et authentique, celle-ci ne peut s'organiser qu'à l'échelle de toute la société et non pas seulement entre les plus défavorisés et ceux qui le sont un peu moins. En fait, les moins pauvres paieront pour les plus pauvres.

**M. Charles Ceccaldi-Raynaud.** Vous répétez ce que j'ai dit !

**M. Guy Fischer.** Nous sommes au moins d'accord sur ce point !

Cependant, quand on lit attentivement ce projet de loi, on s'aperçoit qu'il ne relève même pas de cette conception limitée de la solidarité, puisque le produit du surloyer obligatoire se retrouvera, pour partie, comme prévu par l'article 14 de l'actuelle loi de finances, dans les caisses de l'Etat,...

**M. Fernand Tardy.** Cela a été fait pour cela !

**M. Guy Fischer.** ... pour lui permettre de faire financer les prêts à taux zéro de ceux qui sont poussés vers la sortie du logement social par ceux qui décident de rester dans leur logement HLM malgré l'application du surloyer. En fait, on peut s'interroger sur le coût réel de cette opération pour l'Etat.

L'argent du surloyer obligatoire n'ira donc pas au logement social.

En réalité, il s'agit de culpabiliser, de taxer et, finalement, de faire payer plus cher le droit au logement de ceux qui vivent en HLM et qui parviennent néanmoins, par leur travail et leur qualification, à obtenir un salaire décent.

Il s'agit, au nom d'une pseudo « solidarité », de les inciter à quitter le quartier populaire où ils ont vécu, où ils ont leur histoire, leurs amis, souvent leur famille et où, malgré les problèmes, ils veulent aussi avoir leur avenir.

**M. Alain Gournac.** C'est le contraire !

**M. Jacques de Menou.** Vous caricaturez le texte !

**M. Guy Fischer.** Vous verrez quel en sera le résultat à moyen terme !

Qu'il soit facultatif ou obligatoire, il est incontestable que le surloyer n'est qu'un nouvel impôt parmi tant d'autres et qu'on veut le faire payer à ceux qui, après plusieurs années de travail personnel, ont réussi à améliorer leur niveau de vie.

Ce n'est rien d'autre qu'un impôt supplémentaire sur leur revenu pour des locataires déjà imposés par ailleurs !

Il contribuera, certes, à réduire la différence entre les prix plafonds pratiqués dans le logement social et les prix planchers appliqués dans le secteur privé à but lucratif pour des logements forcément plus petits, mais le problème, c'est qu'il le fera au bénéfice des agents immobiliers et non pas à celui des locataires.

Fiscalement injuste, précipitant les familles aux revenus moyens qui seront contraintes de partir sur la pente risquée d'un endettement qu'elles ne désirent pas, tout au moins pas dans l'immédiat, transformant ainsi la légitime aspiration des Françaises et des Français à acquérir leur logement en contrainte ou quasi-contrainte, le surloyer aura également le fâcheux effet de participer à la déstabilisation sociale de quartiers et de cités qui, jusqu'à présent, n'avaient pas connu de réels problèmes.

Plusieurs orateurs de la majorité de cette assemblée - je vous ai bien écoutés en commission ! - ont laissé entrevoir qu'ils en percevaient les risques. Nous reviendrons sur ce point lors de l'examen des articles.

A l'Assemblée nationale, la majorité de droite a voulu se donner une allure « plus sociale » que le Gouvernement en décidant d'exclure de l'application du surloyer les quartiers qualifiés de « sensibles ». Mais cela ne réglera pas le problème de l'absence de logements sociaux.

A terme, comme volet d'une politique de ségrégation sociale, cette disposition désignera de vastes secteurs comme étant appelés à devenir des quartiers de seconde zone - je n'aime pas cette appellation - où seront concentrées toutes les difficultés, et cela est grave.

Ce n'est pas en rassemblant toutes les difficultés sociales dans les mêmes lieux que l'on réduira la fracture sociale, qui ne cesse de s'approfondir dans ce pays.

C'est d'une autre politique, d'une grande politique du logement social que la France a besoin.

Au lieu d'augmenter son effort de construction, qui s'amenuise d'année en année, grâce au surloyer, le Gouvernement escompte libérer, d'ici deux à quatre ans, 220 000 logements sociaux aujourd'hui occupés par des ménages souvent sans enfants ou par de jeunes travailleurs qualifiés et diplômés, bénéficiant de revenus au-dessus d'une moyenne qui, il faut bien le dire, ne cesse de baisser du fait de la politique gouvernementale de « modération » salariale et de précarisation de l'emploi.

Cependant, dans quatre ou cinq ans, après ce grand « déstockage de logements sociaux » - on sait bien que chaque fois qu'un locataire part il est souvent remplacé par une personne qui dispose de revenus moindres ou qui fait face à des difficultés supérieures - au fur et à mesure que les locataires assujettis au surloyer obligatoire partiront, il y a fort à parier que les organismes d'HLM qui ne l'ont pas encore fait seront incités, financièrement, à généraliser le surloyer.

C'est ce que vous dites, monsieur le ministre, si je vous ai bien lu, dans la rubrique « immobilier » du quotidien *Les Echos*. Il s'agit, de cela je suis certain, de tendre à la généralisation du surloyer.

En outre, quand on sait que, en 1977, 80 p. 100 des ménages disposaient de ressources inférieures aux plafonds permettant d'obtenir un logement HLM et que, malgré la crise économique et la déflation salariale, ils n'étaient plus que 54 p. 100 en 1994, on comprend que ces plafonds n'ont pas été suffisamment réévalués au fil des ans.

On peut même redouter qu'ils ne le soient désormais encore moins, tant les gouvernements seront tentés de les figer autant qu'ils le font aujourd'hui, pour permettre l'application des surloyers facultatifs et obligatoires, pour limiter l'effort de construction de l'Etat et pour orienter vers le privé un maximum de familles de salariés qualifiés.

Avec le non-réajustement des plafonds pour l'aide personnalisée au logement, l'APL, on a vu qu'il existait deux outils qui allaient dans le même sens.

L'effort de construction et de rénovation de logements sociaux de l'Etat est, en effet, au plus bas, puisque 700 millions de francs d'autorisations de programme pour les PLA et les PALULOS ont été supprimés en 1995, au dernier moment, et que, depuis, les ponctions et prélèvements divers continuent à pleuvoir sur le logement social.

Je veux parler de la diminution sensible du budget du logement, des ponctions sur la caisse de garantie du logement social, sur le « 1 p. 100 logement », sur la caisse de retraite des agents des offices publics d'HLM, et de l'augmentation de 2 p. 100 de la TVA, qui est passée à 20,6 p. 100 l'été dernier.

Comment ne pas trouver inadmissible que l'Etat subventionne la construction de logements neufs à hauteur de 11,2 p. 100 du total des opérations engagées et les réhabilitations à hauteur d'un peu plus de 18 p. 100, alors qu'il récupère ensuite 20,6 p. 100 du total par le biais de la TVA ?

Mme Janine Jambu, député communiste, a indiqué, lors du débat à l'Assemblée nationale, que les comptes de la nation laissent apparaître que le logement social a rapporté quelque 30 milliards de francs à l'Etat en 1993. A ma connaissance, ces chiffres n'ont pu être démentis.

Cela a de quoi laisser pantois, lorsqu'on sait qu'il faudrait construire au moins 50 000 logements de plus par an, pendant plusieurs années, et trouver les solutions permettant de rendre accessibles bon nombre de ceux du secteur privé, pour rattraper le retard que connaît notre pays et répondre aux besoins de logements.

Ce n'est assurément pas comme cela que l'on favorisera l'activité et que l'on empêchera les faillites et les suppressions massives d'emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, qui souffre d'une crise sans précédent.

**M. Jacques de Menou.** N'importe quoi !

**M. Guy Fischer.** C'est la vérité !

Pour relancer ce secteur, sauvegarder les emplois qu'il génère et en créer de nouveaux, pour relancer le logement social dont la population a besoin, nous proposons, pour notre part, de réduire la TVA sur les constructions et les réhabilitations à 5,5 p. 100, de ramener dans un premier temps la participation patronale à 1 p. 100 au lieu de 0,45 p. 100 actuellement et d'augmenter celle de l'Etat.

Le rapport portant sur les aides au logement que la Cour des comptes a rendu au Président de la République en juin 1994 montrait que le volume des aides accordées au titre des PLA a brutalement chuté depuis 1986. En effet, alors qu'il représentait en francs courants, pour les prêts distribués par la Caisse des dépôts et consignations, 34,7 p. 100 du coût total des opérations en 1978 et 44,7 p. 100 en 1983, il est tombé à 12 p. 100 en 1987 et s'est établi à 13,2 p. 100 en 1991.

En conclusion, il est particulièrement nécessaire de revaloriser les PLA et les PALULOS afin que ces prêts couvrent mieux les opérations engagées et permettent des loyers dits « de sortie » moins élevés pour les locataires.

Qu'ils soient facultatifs ou obligatoires, rien ne justifie donc les surloyers pour le développement du logement social, les solutions étant bien évidemment ailleurs. Nous craignons que les surloyers ne soient généralisés.

Pour toutes les raisons que je viens d'évoquer et pour celles que mon amie Michelle Demessine développera tout à l'heure en démontrant l'anticonstitutionnalité des dispositions qui nous sont soumises, le groupe communiste républicain et citoyen s'opposera à ce projet de loi. (*Applaudissements sur les travées du groupe communiste républicain et citoyen.*)

**M. Alain Vasselle.** Le contraire nous aurait étonnés !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué au logement.** Je demande la parole.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, je répondrai de manière relativement brève aux orateurs puisque nous aurons l'occasion, notamment lors de la discussion des articles, de revenir sur un certain nombre de points qui ont été abordés.

Je tiens à remercier une nouvelle fois les rapporteurs, et en particulier M. Braye, de la qualité de son travail et de son intervention. Souhaitant que l'on ne transforme pas un effort de solidarité en rente de situation, il a dit que « la roue devait tourner ». L'expression me paraît très juste.

Il a évoqué un certain nombre de pistes, notamment le plafonnement du taux d'effort, qui devrait être fixé dès à présent dans cette assemblée.

Il a mentionné certaines références et la révision des listes concernant les zones urbaines sensibles, suivi d'ailleurs en cela par un certain nombre d'intervenants. Nous y sommes très attentifs. Ces propositions recevront de notre part un accueil bienveillant.

Le rapporteur pour avis, M. Balarello, a évoqué la rupture de l'égalité entre les locataires selon que l'organisme dont ils dépendent applique ou non le surloyer. Il a souligné le degré de souplesse que nous avons introduit dans le nouveau dispositif, en rappelant que les barèmes évoqués étaient très raisonnables.

M. Revet a insisté sur la nécessité de maintenir la mixité sociale dans un certain nombre de quartiers, préoccupation qui est partagée par l'ensemble des intervenants et par le Gouvernement.

Il m'a demandé ce qui se passera pour un locataire qui réside dans une zone urbaine sensible et qui paie à l'heure actuelle un surloyer. Dès la mise en œuvre de la loi, le surloyer disparaîtra dans les zones urbaines sensibles. Le locataire concerné n'aura donc pas à payer de surloyer. Cela répond à votre souci de mixité sociale, monsieur le sénateur.

Je voudrais répondre à votre interpellation – qui a été reprise par d'autres – sur l'évolution des plafonds de ressources. A en croire un certain nombre d'intervenants, les plafonds de ressources n'auraient pas suffisamment évolué. Soyons clairs et partons sur des bases objectives.

Je rappellerai d'abord que mon prédécesseur a procédé en 1993 à une augmentation très importante des plafonds de ressources permettant de bénéficier d'un PLA. Aussi, je suis surpris que certains intervenants, socialistes notamment, s'étonnent du niveau des plafonds de ressources qu'ils avaient eux-mêmes laissés fort bas.

Un certain nombre d'orateurs ont souhaité que ces plafonds soient dorénavant indexés. Or l'indexation existe depuis 1994. Elle est automatique. Cette année, les plafonds ont été réévalués de 1,9 p. 100.

Par ailleurs, 80 p. 100 du parc global des organismes d'HLM – c'est bien de cela qu'il s'agit aujourd'hui – sont constitués non par des logements PLA, mais par des logements HLM qui ont été financés sous le régime des HLMO, les habitations à loyer modéré ordinaire, lequel a précédé le PLA. C'est donc pour 80 p. 100 des logements de ce parc que les loyers plafonds ont augmenté selon l'inflation.

Enfin, vous comparez la part de la société qui avait accès aux HLM voilà vingt ans et ce qu'il en est aujourd'hui. Voilà vingt ans, quelque 60 p. 100 de la population française disposaient de revenus inférieurs aux plafonds de ressources. Aujourd'hui, 57,2 p. 100 de la population sont concernés. Je ne crois pas qu'il y ait là de quoi s'alarmer. En tout cas, je tenais à répondre précisément sur ce point, qui a été évoqué par un grand nombre d'intervenants.

J'ai écouté avec une attention toute particulière M. Ceccaldi-Raynaud, notamment ses mises en garde sur le fait qu'il faut veiller à ce que, certes pas aujourd'hui mais demain ou après-demain, aucun dérapage ne se produise. Bien entendu, je suis très attentif à ses propos.

M. Joly a eu une belle expression : il lui semblait juste de s'acquitter de sa dette de solidarité. Je me suis permis de reprendre cette expression parce qu'elle me paraît très adaptée à notre propos.

M. Franchis a beaucoup insisté sur l'évolution des plafonds de ressources. Les précisions que je viens d'apporter doivent lui donner satisfaction.

M. Vasselle a souhaité, et je l'en remercie, replacer le surloyer dans le contexte de la politique générale du logement. Il est vrai que le surloyer doit être examiné en cohérence avec l'ensemble des autres actions menées. Il a souhaité une forme d'indexation des plafonds de ressources. Je le répète : l'indexation existe depuis 1994.

Enfin, comme certains de ses collègues, notamment M. de Menou, il a voulu attirer notre attention sur la situation dans les espaces ruraux défavorisés, en faisant le parallèle avec les zones urbaines sensibles. Je peux lui dire que j'ai été très attentif à sa proposition et qu'il aura l'occasion de le constater lors de la discussion des articles correspondants.

**M. Alain Vasselle.** Merci d'avance !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** M. de Menou a une longue expérience de président d'office d'HLM. Je sais qu'il a toujours porté une attention très soutenue au logement en zone rurale. Je le remercie du soutien qu'il a apporté au projet de loi sur le fond.

Monsieur Fatous, vous avez souligné d'emblée que ceux qui résident dans les HLM font partie des personnes les plus défavorisées de notre société. Monsieur le sénateur, je voudrais que l'on garde aux mots toute leur signification. La population HLM est très souvent modeste. Mais certaines personnes sont encore plus défavorisées, notamment tous ceux qui sont exclus et tous ceux qui n'ont pas accès au logement HLM. Je voudrais bien que vous ne les oubliiez pas.

Par ailleurs, vous avez dit une chose qui m'a paru étrange et dont j'ai cherché en vain la signification. Le surloyer étant appliqué par un organisme sur deux, il n'est pas un élément de justice sociale puisque vous le rendez obligatoire, avez-vous dit. (*Sourires sur certaines travées de l'Union centriste.*) Cela dépasse, pour moi, l'entendement. Nous n'avons probablement pas la même conception de la justice sociale.

Monsieur Rouquet, il est scandaleux, avez-vous dit, de faire payer un supplément de loyer de solidarité à des locataires qui habitent en HLM. Je ne veux désigner personne du doigt. Je souhaite simplement que chacun prenne ses responsabilités. Prenons l'exemple d'un ménage ayant deux enfants...

**M. René Rouquet.** Vous avez toujours le bon exemple ! Je pourrais vous citer dix exemples scandaleux !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Laissez-moi m'exprimer. Je vous ai écouté avec beaucoup d'attention, aussi je vous réponds. J'ai été frappé par un terme que vous avez employé à dessein, à savoir celui de « scandaleux ».

**M. René Rouquet.** Bien sûr !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Nous n'avons pas la même conception de la justice sociale.

**M. Fernand Tardy.** Oh non !

**M. Aubert Garcia.** C'est sûr ! Nous nous en étions rendu compte !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Selon moi, il n'y a rien de scandaleux à demander à un ménage qui perçoit un revenu mensuel de 25 000 francs ou plus...

**M. René Rouquet.** Je n'en connais pas beaucoup ! Je pense que, ici, peu nombreux sont les présidents d'organismes d'HLM qui en connaissent. Vous citez un cas ; cherchez des exemples généraux !

**M. le président.** Mes chers collègues, je vous en prie !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Monsieur le sénateur, il ne me paraît pas scandaleux de demander à un ménage qui gagne 25 000 francs par mois en Ile-de-France, une région que vous connaissez bien,...

**M. René Rouquet.** Donnez-nous le nom de la personne qui répond au cas que vous citez pour que nous allions l'interroger !

**M. le président.** Monsieur Rouquet, veuillez écouter M. le ministre !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Dans le parc HLM, 7 p. 100 des locataires ont un revenu qui dépasse de plus de 40 p. 100 le plafond de ressources. Si aucun locataire ne dépasse le plafond de ressources, il n'y aura pas de surloyer. *(Très bien ! et applaudissements sur les travées du RPR.)*

**M. Alain Vasselle.** Voilà !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Il n'y a aucun problème.

**M. René Rouquet.** La taxation est un scandale !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Monsieur le sénateur, ne déplacez pas le problème !

**M. René Rouquet.** Mais c'est le problème. Vous embrouillez tout !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Vous semblez un peu mal à l'aise et je vous comprends.

**M. Michel Caldaguès.** Occupez-vous de la gauche caviar !

**M. René Rouquet.** C'est la taxation qui est un scandale !

**M. Michel Caldaguès.** Ce n'est pas le problème !

**M. René Rouquet.** Si ! C'est le problème.

**M. le président.** Laissez M. le ministre s'exprimer ! Vous demanderez la parole après.

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Si un ménage habite en HLM alors que ses revenus dépassent de plus de 40 p. 100 le plafond de ressources,...

**Mme Michelle Demessine.** Cela ne fait pas 25 000 francs !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** ... il me paraît utile qu'il puisse y rester parce que, moi, je crois à la mixité sociale. Mais je pense qu'il doit acquitter un supplément de loyer de solidarité car, moi, je crois à la justice sociale.

**M. René Rouquet.** Ce n'est pas un exemple que vous citez, c'est une exception, une anomalie !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Vous avez affirmé que ce projet de loi rendra plus difficile l'accès aux HLM...

**M. René Rouquet.** Il n'y en a pas, chez moi, de ceux-là !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** ... tant les plafonds de ressources pour y accéder sont bas. Je répète que lesdits plafonds ont été largement relevés par mon prédécesseur,...

**M. René Rouquet.** Ce n'est pas suffisant !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** ... alors que le gouvernement précédent, que vous avez soutenu, les avait laissés à un niveau trop bas. Vous devriez faire preuve d'un peu de cohérence !

**M. Jacques de Menou.** Très bien !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Madame Pourtaud, vous avez cité quelques exemples parisiens, notamment celui d'un couple, sur lequel je ne reviendrai pas. Vous avez conclu en disant : vous vous rendez compte, ce couple sera désormais assujéti au surloyer. Eh bien, je voulais simplement vous indiquer - mais vous le savez très bien - que la ville de Paris a mis en œuvre une politique de surloyer. Par conséquent, la situation de ce couple ne changera pas, demain, par rapport à aujourd'hui, car un certain nombre d'organismes ont pris leurs responsabilités et ont appliqué des surloyers. *(Exclamations sur les travées socialistes.)*

Vous avez dit, madame le sénateur, que ce projet de loi remet en cause la mixité sociale et qu'il vise à chasser des HLM les locataires ayant des revenus significatifs. Or, c'est exactement l'inverse !

Dès lors que, pour construire un logement de type HLM ou, aujourd'hui, PLA, la collectivité nationale doit, comme vous le savez, fournir un effort important - il est d'environ 50 000 francs sur le plan de l'aide budgétaire, et d'un montant à peu près équivalent au titre des aides parafiscales, ainsi qu'à celui de l'affectation de la ressource rare et bon marché collectée grâce au livret A - il est normal qu'une personne dont les revenus viennent, et c'est tant mieux pour lui, à dépasser significativement le plafond lui ayant donné accès à un logement HLM ait un complément de loyer à acquitter. Il n'y a donc que deux possibilités : dès lors que ses ressources viennent à dépasser de plus de 40 p. 100 le plafond de ressources imposé pour l'accès aux logements HLM, ma conception de la mixité sociale est que le locataire doit pouvoir rester dans les lieux, mais ma conception de la justice sociale veut qu'il acquitte un complément de loyer.

Comme vous le voyez, madame le sénateur, c'est donc exactement l'inverse de ce que vous craignez. Il n'est pas question, par ce projet de loi, de chasser qui que ce soit !

Quant aux ILM 28, nous y reviendrons probablement, puisque vous souhaitez en reparler à l'occasion de la discussion des articles. Je tiens quand même à vous dire à

ce propos que les plafonds de ressources qui conditionnent l'accès à ce parc sont, depuis un certain temps, les mêmes que ceux qui sont retenus pour l'attribution des logements HLM.

Monsieur Fischer, j'ai eu un peu de mal à vous suivre : vous êtes parti de Maastricht, puis vous avez fait allusion au prêt à taux zéro. J'ai en quelque sorte une bonne nouvelle à vous confirmer. Vous dites que le prêt à taux zéro permettrait à des ménages plus aisés qu'auparavant d'accéder à la propriété. Or, depuis trois mois qu'est mis en œuvre ce prêt à taux zéro, nous constatons que plus des trois quarts des bénéficiaires sont des ménages dont les revenus sont inférieurs à 3,5 fois le SMIC : ce sont des ouvriers, des employés qui, auparavant, ne pouvaient plus accéder à la propriété et qui, grâce à ce nouveau dispositif, retrouvent le chemin de l'accession.

Terminant par un grand écart - là encore, j'ai eu du mal à vous suivre ! - Vous avez dit que vous contestiez le surloyer, qu'il soit facultatif ou obligatoire, et, dans le même temps, vous avez souhaité une augmentation générale des plafonds de ressources. En somme, vous annoncez la couleur : vous souhaitez que des gens plus aisés puissent accéder aux logements proposés par les organismes d'HLM et, surtout, qu'ils n'acquittent aucun supplément de loyer de solidarité ! (*Exclamations sur les travées du groupe communiste républicain et citoyen, ainsi que sur les travées socialistes.*)

**M. Guý Fischer.** Pas du tout !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Nous n'avons vraiment pas la même logique, monsieur le sénateur ! (*Applaudissements sur les travées du RPR, des Républicains et Indépendants et de l'Union centriste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

#### Exception d'irrecevabilité

**M. le président.** Mme Luc, MM. Fischer et Leyzour, les membres du groupe communiste républicain et citoyen ont déposé une motion, n° 24, tendant à opposer l'exception d'irrecevabilité.

Cette motion est ainsi rédigée :

« En application de l'article 44, alinéa 2, du règlement, le Sénat déclare irrecevable le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité (n° 151, 1995-1996). »

Je rappelle qu'en application du dernier alinéa de l'article 44 du règlement du Sénat ont seuls droit à la parole sur cette motion l'auteur de l'initiative ou son représentant, pour quinze minutes, un orateur d'opinion contraire, pour quinze minutes également, le président ou le rapporteur de la commission saisie au fond et le Gouvernement.

En outre, la parole peut être accordée pour explication de vote, pour une durée n'excédant pas cinq minutes, à un représentant de chaque groupe.

La parole est à Mme Demessine, auteur de la motion.

**Mme Michelle Demessine.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le projet de loi relatif au supplément de loyer abusivement qualifié de « solidarité » est pour nous totalement inacceptable.

Cette nouvelle forme déguisée d'impôt sur le revenu, que le Gouvernement et sa majorité veulent faire collecter par les organismes d'HLM, n'a, en fait, qu'un seul

objectif : permettre à l'Etat de mieux réguler l'occupation des logements sociaux et faciliter ainsi son désengagement financier en matière de politique de logement social.

En d'autres termes, il s'agit, selon nous, « de pousser vers la sortie » la plus grande partie des locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources applicables aux HLM pour éviter à l'Etat de financer la construction de 200 000 à 250 000 logements sociaux dans les deux à trois prochaines années.

Outre qu'un tel dispositif est en parfaite contradiction avec la politique dynamique de la ville qu'il conviendrait de développer dans notre pays, il paraît nettement discriminatoire à l'égard des locataires qui, par leur situation professionnelle, sont devenus les plus solvables et les plus actifs dans la vie sociale et associative de nos quartiers populaires.

Il est donc en parfaite contradiction avec le principe d'égalité devant la loi défini par les articles 1<sup>er</sup>, 6 et 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et par l'article 2 de la Constitution de 1958.

De plus, en prétendant procéder à la validation législative d'actes manifestement illégaux concernant les barèmes de surloyer facultatif applicables depuis la loi Méhaignerie, dans le parc de certains organismes proches de la mairie de Paris, le Gouvernement tente de peser sur la justice et même de remettre rétroactivement en cause des jugements pris ou à prendre. Par les articles 3 et 5 de ce projet de loi, il porte atteinte au principe général du droit à valeur constitutionnelle de séparation des pouvoirs politique et juridictionnel.

Je m'attacherai donc, dans le temps de parole qui m'est imparti, à démontrer l'impérieuse nécessité de rejeter ce projet de loi qui ne répond pas aux besoins de notre pays en matière de logement social et contrevient à plusieurs des principes essentiels qui fondent notre République.

Le texte que le Gouvernement nous propose aujourd'hui de voter se pare, au moins en apparence, de bien vertueux objectifs afin de mieux séduire.

Partant des difficultés actuelles des Français à se loger, il serait destiné à gommer les inégalités liées aux différences de revenus entre les locataires et à organiser la solidarité nécessaire aux moins fortunés pour obtenir le logement qui leur est indispensable, « les moins pauvres payant pour les plus pauvres ».

Ce texte servirait à développer une politique de logement social prenant en compte la diversité des situations individuelles des locataires tout en garantissant le maintien dans leur logement de ceux qui dépassent les plafonds de ressources applicables aux HLM. Il préserverait ainsi le bon équilibre social des cités en limitant la relative paupérisation qui s'étend depuis des années sous l'effet de la précarité grandissante des salaires et de l'emploi.

Et pour finir, il garantirait également aux organismes d'HLM leur liberté de gestion en leur donnant la possibilité d'arrêter eux-mêmes leurs barèmes de supplément de loyer.

En vérité, ces arguments sont fallacieux.

Prenons, tout d'abord, le problème du logement dans sa globalité.

Nous sommes aujourd'hui confrontés, dans ce pays, à une situation dont, je crois, personne ne contestera la gravité.

D'un côté, 500 000 personnes sont sans domicile et, selon toutes les enquêtes d'opinion, 5 millions de Français s'estiment mal logés. Amputé d'une partie de ses financements traditionnels, le logement social connaît

donc une crise sans précédent depuis l'après-guerre, et l'accession à la propriété est rendue difficile par l'insuffisance notoire des revenus salariaux.

De l'autre côté, malgré un certain reflux depuis deux ou trois ans, les loyers pratiqués dans le secteur privé à but lucratif, situé pour l'essentiel au cœur des villes, sont encore largement prohibitifs pour la plupart des salariés, des dizaines de milliers de logements ne trouvant ni preneur ni acheteur. En outre, des centaines de milliers de mètres carrés de bureaux restent vides et « gèlent » des locaux qui pourraient être rendus habitables.

Quand on pense à la masse énorme d'argent engloutie dans la spéculation, pendant la dernière décennie, par les banques pour absorber les créances douteuses engendrées par la spéculation immobilière, il y a de quoi être révolté par le désengagement progressif de l'Etat du logement social ! Cela a pour effet de maintenir le secteur du bâtiment et des travaux publics dans un marasme aussi durable que générateur de chômage.

Le développement des marchés boursiers, la création de multiples produits financiers, notamment les SICAV, créés dans les années 1986-1988, ont contribué à restreindre le financement de l'économie réelle en général et du logement social en particulier.

Aujourd'hui, on présente la facture aux salariés en restreignant leur pouvoir d'achat, en s'attaquant à leur système de santé et de protection sociale, en alourdissant considérablement la pression fiscale qui pèse sur eux, et en diminuant l'effort de l'Etat en matière de construction de logements sociaux.

Le fameux « 1 p. 100 » patronal en faveur du logement ne représente plus que 0,45 p. 100 de la masse salariale des entreprises.

Le précédent gouvernement avait réduit de 700 millions de francs les crédits destinés à la construction et à la réhabilitation des logements sociaux, et le Gouvernement actuel, aux termes de la dernière loi de finances, les ponctionne de 140 nouveaux millions de francs, sans oublier le prélèvement de 15 milliards de francs qu'il vient d'effectuer dans la Caisse de garantie du logement social.

Comme l'a fait remarquer tout à l'heure mon ami Guy Fischer, les PLA servis par la Caisse des dépôts et consignations ne représentaient qu'un peu plus de 13 p. 100 du coût total des opérations de construction de logements sociaux en 1993, alors qu'ils en constituaient près de 45 p. 100 en 1983.

Il n'est pas étonnant, dans ces conditions, que les loyers atteignent ensuite des sommets qui dissuadent les candidats au logement social dont les revenus sont trop faibles et qui orientent déjà vers le secteur privé à but lucratif ceux qui ont encore des salaires décents correspondant à des qualifications reconnues.

Qu'en sera-t-il lorsqu'il leur faudra, en plus, acquitter un surloyer ?

Et pour compléter le tableau, il convient, bien entendu, de ne pas oublier que 1996 sera la première année de plein exercice pour la majoration de 2 p. 100 de la TVA ; cela ne pourra qu'accroître les difficultés des organismes d'HLM et les encourager à limiter leur effort de construction ou de réhabilitation.

Il est inacceptable que, grâce à la TVA, l'Etat s'accapare 20,6 p. 100 du coût total des opérations, alors qu'il n'apporte respectivement que 13 ou 18 p. 100 de ce total avec les PLA ou les PALULOS, et qu'il fasse ainsi du bénéfice au détriment du logement social.

Contraints d'emprunter sur les marchés financiers et subissant de plein fouet les conséquences du chômage, des bas salaires et de la précarité que sont les impayés de loyers, plus de la moitié des offices d'HLM connaissent maintenant de grandes difficultés.

Dans ces conditions, comment voir dans ce projet de loi, qui repose essentiellement sur les prêts complémentaires à 0 p. 100 et sur le développement du surloyer, autre chose qu'un dispositif dérisoire au regard des besoins réels de la population, dispositif uniquement destiné à organiser la rotation des locataires, en incitant au départ des 6 à 7 p. 100 de locataires, les plus solvables, qui sont souvent les mieux intégrés à la vie collective des quartiers ?

Comment ne pas craindre une accélération de la paupérisation des cités et des quartiers concernés par le surloyer, alors que, pendant les années quatre-vingt, les plafonds de ressources applicables aux HLM n'ont été augmentés que de 42 p. 100 pendant que les prix s'accroissaient de 84 p. 100 ?

Ces plafonds, qui représentaient 4,4 fois le SMIC en 1980, correspondent désormais à près de deux fois le SMIC, et l'Union des HLM estimait même, en avril 1993, que les 23 p. 100 de locataires d'HLM dépassant les plafonds n'auraient été que 3 p. 100 si ces derniers avaient été normalement actualisés.

A la lumière de ces réalités et de ces quelques chiffres, le développement du surloyer ne peut apparaître que comme une injustice, un impôt supplémentaire sur le revenu de ceux qui ont le seul tort de gagner correctement leur vie et de vouloir rester dans le quartier où ils ont leurs attaches ou de ne pas être suffisamment aisés pour aller vers l'accession à la propriété ou le parc locatif privé à but lucratif.

Il vise à transformer les organismes gestionnaires du logement social en collecteurs d'un impôt injuste que le Gouvernement et sa majorité ont décidé d'établir en deux temps : le premier, lors de la discussion de la dernière loi de finances, et le second, avec ce texte, pour mieux contourner l'obstacle du Conseil constitutionnel, qui n'aurait pas manqué de sanctionner l'ensemble du dispositif, notamment pour rupture d'égalité devant l'impôt.

Sans cela, comment expliquer que le Gouvernement, qui voulait prélever 400 millions de francs sur le logement social, essentiellement pour financer les prêts complémentaires à 0 p. 100, se soit senti obligé, d'abord, de créer, par le nouvel article 14 de la loi de finances, une contribution financière des organismes gestionnaires au profit de l'Etat, et, dans un deuxième temps seulement, le surloyer obligatoire ?

Si ce n'est pas le cas, pourquoi le Gouvernement n'a-t-il pas directement taxé les locataires dont les ressources se situent au-dessus des plafonds, alors qu'il dispose, par le biais de l'administration fiscale, de toutes les données nécessaires ? Ce qui, soit en dit en passant, aurait évité aux offices et autres organismes d'avoir à supporter les frais d'établissement des dossiers de surloyer et de recouvrement afférents à ces nouvelles ponctions sur les revenus des ménages !

On nous dit que c'est pour préserver la marge de manœuvre des offices, afin qu'ils aient ainsi tout loisir d'adapter le surloyer aux réalités du terrain ; mais, en fait, cet argument ne tient pas car, comme les surloyers facultatifs rapportent déjà 400 millions de francs par an et qu'il faudra que les offices versent annuellement une somme équivalente à l'Etat, la marge de manœuvre sera

singulièrement réduite et cette réduction se poursuivra mécaniquement, en fonction des départs progressifs des assujettis aux surloyers obligatoires.

Dans trois ou quatre ans, lorsque ces derniers seront partis, les offices chercheront à élargir le nombre des assujettis et à augmenter le rendement des surloyers facultatifs, et rien ne garantit que l'Etat ne réclamera pas plus, d'année en année, au titre de la contribution des organismes, que les 400 millions de francs de cette année.

Une autre question se pose : la loi doit-elle permettre à un bailleur de traiter différemment ses locataires à partir de critères de ressources, en leur appliquant des tarifs différents pour des prestations équivalentes ?

Il est tout à fait évident que le dispositif proposé pour le surloyer se traduira par d'énormes disparités et discriminations, non seulement entre les locataires assujettis et ceux qui ne le sont pas, mais aussi entre les locataires assujettis : de la sorte, si ces derniers habitent dans un quartier dit « sensible », ils ne le paieront pas, mais, s'ils habitent la rue d'en face ou deux rues plus loin, ils paieront, et le montant pourra être variable.

L'Etat n'organiserait-il pas ainsi une inégalité flagrante entre locataires, une rupture d'égalité devant la loi, ce qui contreviendrait à l'un des principes posés par l'article 1<sup>er</sup> de la Constitution, selon lequel la République « assure l'égalité devant la loi de tous les citoyens », et qui confirme sinon la lettre, du moins l'esprit de l'article VI de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, selon lequel la loi « doit être la même pour tous » ?

De par la déstabilisation des rapports sociaux qu'il implique, ce texte, qui cumule injustice fiscale et inégalité juridique, ne peut être que préjudiciable à l'ensemble des locataires des quartiers et des cités concernés, y compris, bien sûr, à ceux qui n'auront pas à payer le surloyer.

On nous parle également de solidarité pour justifier le surloyer, alors que les dispositions proposées visent simplement à faire économiser à l'Etat le subventionnement de la construction d'un peu plus de 200 000 logements sur trois ou quatre ans et que cette prétendue solidarité est en réalité organisée entre les redevables du surloyer qui restent dans le logement social et ceux qui décideront de tenter l'aventure de l'accession à la propriété avec les prêts à taux zéro, qui ne sont, je le rappelle, que des prêts complémentaires ne donnant plus droit aux avantages fiscaux des anciens PAP.

De plus, l'argument selon lequel les locataires seraient redevables du surloyer en contrepartie de l'effort accompli par l'Etat pour le logement social est particulièrement irrecevable quand les comptes de la nation indiquent que, notamment grâce à la TVA et à la taxe sur les salaires qu'il récupère, le logement social rapporte, bon an mal an, la bagatelle de 30 milliards de francs à l'Etat.

Cette forme de solidarité au rabais, qui serait, au mieux, strictement limitée à la générosité des personnes vivant correctement de leur travail envers ceux qui ont de la peine à y parvenir est parfaitement contradictoire avec les dispositions de l'article XIII de la Déclaration de 1789, qui indique que les charges communes à la nation doivent être « également réparties entre tous les citoyens ».

**M. le président.** Veuillez conclure, madame Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** En l'espèce, nous sommes bien en présence d'un exercice de solidarité qui ne concerne pas tous les citoyens, y compris les plus fortunés qui n'habitent bien évidemment pas en HLM, mais

seulement quelques-uns, ceux qui, en l'occurrence, sont déjà surtaxés et surimposés depuis l'été dernier par une avalanche de prélèvements divers.

En conséquence, pour toutes ces raisons, nous demandons au Sénat d'adopter notre exception d'irrecevabilité et, par là même, de reconnaître le caractère globalement anticonstitutionnel du texte qui nous est proposé. (*Applaudissements sur les travées du groupe communiste républicain et citoyen ainsi que sur celles du groupe socialiste.*)

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

**M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan.** Je ne peux que m'étonner de l'affirmation des auteurs de cette motion, selon laquelle le présent projet de loi, qui mettrait en cause l'équilibre social des quartiers à forte implantation de logements sociaux, serait contraire aux principes constitutionnels d'égalité entre les citoyens.

Il me semble que ce texte permettra d'appliquer un traitement plus équitable à des locataires placés dans des situations similaires.

Comme je l'ai dit dans mon intervention liminaire, je considère que ce projet de loi va dans le sens de la justice sociale, dans la mesure notamment où il permet de concentrer l'effort de solidarité en faveur de ceux qui en ont le plus besoin, c'est-à-dire des ménages disposant de ressources modestes.

Vous parlez d'un désengagement de l'Etat dans le domaine du logement social.

Permettez-moi, mes chers collègues, de vous rappeler que, dans un contexte de rigueur budgétaire, le budget du ministère du logement a constitué l'une des priorités de la loi de finances pour 1996, que nous avons votée récemment. Les dépenses en capital atteignent ainsi plus de 13 p. 100, surtout au profit des dépenses d'aide à la pierre.

Enfin, vous avez manifesté votre souhait de voir revaloriser les plafonds de ressources. C'est d'ailleurs l'objet de certains de vos amendements.

Si l'on augmentait sensiblement ces plafonds, on aboutirait à un résultat paradoxal, comme le rappelait tout à l'heure M. le ministre : les foyers aux ressources les plus modestes ne pourraient accéder que beaucoup plus difficilement au logement social.

Ce n'est pas ma façon d'envisager la politique du logement social. Peut-être est-ce la vôtre ?

En conclusion, je répète que le présent projet de loi répond, à mon sens, à l'objectif de justice sociale, tout en prenant en compte l'impératif de mixité sociale.

C'est pourquoi je vous demande, mes chers collègues, de repousser la motion n° 24. (*Applaudissements sur les travées des Républicains et Indépendants et de l'Union centriste.*)

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je partage mot pour mot l'avis de M. le rapporteur.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix la motion n° 24, repoussée par la commission et par le Gouvernement.

Je rappelle que son adoption entraînerait le rejet du projet de loi.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe communiste républicain et citoyen.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

(*Le scrutin a lieu.*)

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 47 :

Nombre de votants .....	316
Nombre de suffrages exprimés .....	316
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	159
Pour l'adoption .....	94
Contre .....	222

Le Sénat n'a pas adopté.

#### Question préalable

**M. le président.** MM. Rouquet, Vezinhet et les membres du groupe socialiste et apparentés ont déposé une motion n° 1, tendant à opposer la question préalable.

Cette motion est ainsi rédigée :

« En application de l'article 44, alinéa 3, du règlement, le Sénat décide qu'il n'y a pas lieu de poursuivre la délibération sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité (n° 151, 1995-1996). »

Je rappelle qu'en application du dernier alinéa de l'article 44 du règlement ont seuls droit à la parole sur cette motion l'auteur de l'initiative ou son représentant, pour quinze minutes, un orateur d'opinion contraire, pour quinze minutes également, le président ou le rapporteur de la commission saisie au fond et le Gouvernement.

La parole peut être accordée pour explication de vote, pour une durée n'excédant pas cinq minutes, à un représentant de chaque groupe.

La parole est à M. Vezinhet, auteur de la motion.

**M. André Vezinhet.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, au nom des membres du groupe socialiste et apparentés, et en application de l'article 44, alinéa 3, du règlement, nous considérons qu'il n'y a pas lieu de poursuivre la délibération sur le projet de loi qui nous est soumis et qui est relatif au supplément de loyer de solidarité.

En effet, le 31 octobre 1995, le conseil des ministres présentait ce projet de loi dans l'intention avouée de « justice et de mixité sociales ». Nous pouvons comprendre de telles intentions. Elles auraient pu avoir pour le logement social des effets très positifs.

D'ailleurs, l'Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM, présidée par notre collègue Roger Quilliot et à laquelle j'appartiens en tant que membre du comité directeur, a très majoritairement souscrit au principe même du surloyer de solidarité.

Cette approbation a même été rappelée lors de la récente tenue du congrès HLM dans ma bonne ville de Montpellier.

On peut, en effet, penser que l'application du surloyer est une mesure d'équité et qu'il est justifié de demander aux locataires dont les revenus viennent à dépasser les plafonds de ressources pour l'accès au logement social de payer un loyer plus proche des loyers du marché en s'acquittant d'un surloyer en rapport avec le niveau de leurs revenus.

Il s'agit donc de traiter équitablement ces locataires, de prendre en compte leur souhait de rester dans leur quartier.

De même, il faut prendre en considération les possibilités alternatives de logement qui s'offrent à eux dans le parc privé et les impératifs de mixité et de cohésion sociale des ensembles de logements sociaux.

Ainsi, le surloyer doit s'appliquer avec discernement et progressivité.

Tout d'abord, il doit être appliqué avec discernement, car il ne faudrait pas que le surloyer chasse hors des quartiers où sont situées les HLM les classes moyennes qui concourent à la stabilité sociale de ces quartiers et qui jouent un rôle essentiel pour faire du logement HLM un creuset de l'intégration et non un facteur de ségrégation et de fracture sociale.

Le surloyer, s'il s'applique, doit être aussi une mesure de progressivité, car la concertation dans le mouvement HLM et avec ses habitants est une tradition.

Les locataires ne pourraient supporter une mesure brutale qui déstabiliserait les budgets familiaux et serait perçue comme une pénalisation sans préavis. Une montée progressive en régime nous semblerait mieux adaptée et serait sans nul doute mieux acceptée.

Les locataires du parc HLM ont toujours manifesté leur solidarité envers les plus modestes et les plus démunis. Mais la précipitation et la contrainte seront, en cette matière, toujours mauvaises conseillères.

On pourrait d'ailleurs estimer que l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, issu de l'article 36 de la loi du 23 décembre 1986, dite loi Méhaignerie, régit actuellement le dispositif du surloyer comme une contribution facultative. MM. les rapporteurs l'ont d'ailleurs fort bien rappelé. Il est laissé à l'appréciation du bailleur, qui doit cependant le faire accepter par les organismes de contrôle, tel le conseil d'administration des offices, et ne peut être envisagé sans une concertation préalable avec les locataires et leurs représentants. Dès lors se trouvent mieux réunies les conditions du discernement et de la progressivité et, par là même, d'une solidarité mieux acceptée.

S'il fallait une preuve que le dispositif peut progressivement se mettre en place, nous la trouverions dans les quelque 60 p. 100 de bailleurs qui ont adopté le surloyer dans la gestion de leur parc depuis la publication de la loi Méhaignerie.

En ma qualité de président d'un OPAC de près de 20 000 logements sociaux, qui applique le surloyer à Montpellier depuis plusieurs années, je peux témoigner que l'application de cette mesure requiert dialogue et concertation.

Ainsi, le Gouvernement, en rendant obligatoire le surloyer, affiche des intentions de mixité et de justice sociales. Mais il y a loin des intentions à la réalité. Le Gouvernement et vous-même, monsieur le ministre, trompez le Parlement sur le véritable objectif que vous cherchez à atteindre.

Il faudrait que nous soyons collectivement frappés d'amnésie pour ne pas nous souvenir des débats qui se sont tenus à la fin du mois de décembre 1995 à propos de l'article 9 de la loi de finances et des véritables intentions qu'il recelait. Mon collègue, M. Rouquet, avait du reste déposé un amendement tendant à supprimer cet article. (*M. Rouquet fait un signe d'acquiescement.*)

En effet, devenu dans la loi définitivement adoptée par le Parlement l'article 14, il instaure une contribution, taxation due par les organismes bailleurs à l'Etat. Celle-ci

est assise sur les logements sociaux occupés par les locataires dont les revenus dépassent de plus de 40 p. 100 le plafond de ressources fixé lors de l'attribution des logements. Cette taxation est affectée à la réduction du déficit budgétaire de l'Etat, sans aucune référence à la solidarité. Il n'y est jamais question de réduire ou de tempérer les trop fortes inégalités constatées dans le parc d'HLM.

S'agissant de la forme, l'adoption par la majorité parlementaire de l'article 14 de la loi de finances constitue une adoption par anticipation du projet de loi relatif au surloyer qui nous est aujourd'hui soumis. Comment pouvions-nous, en décembre 1995, adopter une taxation obligatoire sur des surloyers qui n'avaient alors qu'un caractère facultatif au regard de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation ?

Le Parlement a, une fois encore, été considéré comme une simple chambre d'enregistrement des souhaits du Gouvernement d'instaurer une nouvelle source de recettes.

Pour s'en convaincre, il suffirait d'imaginer aujourd'hui que le Parlement s'oppose au projet de loi tendant à rendre obligatoire le surloyer. Un tel refus rendrait, d'un point de vue moral, inapplicables et caduques les dispositions de l'article 14 de la loi de finances de 1996 même si, d'un point de vue réglementaire, elles pourraient s'appliquer comme certains orateurs l'ont souligné dans la discussion générale.

Mais il y a pis que la forme et plus inacceptable encore.

Le Gouvernement, en affirmant une intention de solidarité liée à la mixité et à la justice sociales, aurait dû compléter le dispositif légal en affectant les produits de la taxation du surloyer à la lutte contre la précarité et la fracture sociale.

La demande en logements sociaux exprimée en France est pour l'essentiel, mes chers collègues, de nature locative. Les listes de demandeurs d'HLM s'allongent inexorablement dans bon nombre de nos grands centres urbains. Le Gouvernement, pendant ce temps, réduit son effort en faveur du logement social.

Quand la demande est locative, il répond par un dispositif en faveur de l'accession à la propriété avec un prêt à taux zéro. Un tel dispositif est en totale inadéquation avec le besoin profond des demandeurs de plus en plus démunis. Une telle méconnaissance des réalités ne peut que nous inquiéter.

Il eût été préférable dans ce domaine de conserver le dispositif du prêt d'accession à la propriété et de lui redonner le dynamisme qu'il avait eu par le passé.

Aujourd'hui, nous mesurons les conséquences de sa suppression : le Crédit foncier de France, qui est dessaisi d'un outil indispensable à sa survie, est mis en difficulté ; de même est supprimée l'exonération des taxes foncières qui faisait l'attrait du PAP et qui constituait notamment un précieux levier au service de la mixité sociale, dont vous prétendez tant vous soucier. A la place du PAP, vous instaurez un prêt à taux zéro qui n'a ni l'efficacité ni la pertinence de celui-ci, tant sa mise en œuvre est complexe et son attrait douteux.

Quoi qu'il en soit, nombre d'entre nous espèrent que tous les locataires des HLM deviennent des accédants à la propriété. Mais cela répond-il actuellement aux véritables besoins ? La conjoncture difficile que nous traversons conduit à une forte demande locative. C'est à cette demande sociale qu'il convenait de répondre. Puisqu'on parle d'un plan Marshall pour notre tissu urbain, il serait infiniment préférable d'en proposer un en faveur du

logement social. Il serait également préférable de mobiliser une épargne prétendument pléthorique pour construire les logements HLM demandés et manquants.

C'est aussi en introduisant un facteur de dilution qui permet d'héberger le plus grand nombre de demandeurs qu'on lutte contre les effets néfastes des concentrations de populations.

Les mesures souhaitées devraient bien évidemment avoir une tout autre ampleur que celle du timide plan de MM. Gaudin et Raoult. Si l'on favorisait la demande sociale en logements, c'est toute l'économie du secteur de la construction qui serait stimulée. Telle a toujours été la règle.

Monsieur le ministre, c'est lorsque l'adversité est la plus rude qu'il faut savoir proposer des mesures audacieuses.

Comme nous aurions aimé aujourd'hui que le Gouvernement nous propose, au lieu d'un surloyer, un projet de loi offensif qui rétablisse les obligations faites à chaque commune de France par la loi d'orientation pour la ville, dite loi Delebarre, de contribuer à l'accueil du logement social et, par là même, de favoriser la mixité sociale ! Comme on vous l'a rappelé tout à l'heure, ces dispositions ont été supprimées par le gouvernement Balladur.

Comme nous aurions aimé qu'une aide soit proposée aux communes, au lieu d'un surloyer, pour qu'elles puissent implanter le logement social sur des terrains devenus inaccessibles en raison de leur cherté ! Ainsi, la mixité sociale serait favorisée. Au lieu de cela, M. Juppé supprime la dotation globale d'équipement pour les villes de plus de 20 000 habitants.

Comme nous aurions aimé que le Gouvernement de la France, face à l'aide urgente qui doit être apportée aux quartiers sensibles, nous propose la création d'un fonds de compensation pour aider les communes à exonérer de taxe foncière les opérations de réhabilitation dans les centres-villes dégradés, à l'instar de l'exonération qui est accordée pour le logement neuf !

Comme nous aurions aimé, enfin, voir le Gouvernement proposer l'exonération de la TVA pour les organismes d'HLM dans l'acte de construire ! Est-il plus noble, monsieur le ministre, de construire une école, ce qui donne lieu à exonération, ou de loger une famille, ce qui ne donne pas lieu à exonération ?

Non ! Décidément, monsieur le ministre, tant dans la forme que dans le fond, le projet de loi sur le surloyer qui nous est proposé est inadapté. C'est pourquoi, mes chers collègues, nous vous demandons d'adopter la question préalable. *(Très bien ! et applaudissements sur les travées socialistes ainsi que sur les travées du groupe communiste républicain et citoyen.)*

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il est certes regrettable que, pour des raisons de calendrier, le Parlement n'ait pas pu examiner ce projet de loi avant la loi de finances qui crée une taxe sur le produit du surloyer.

Il n'empêche que cet état de fait n'ôte nullement son intérêt au présent projet de loi, qui, contrairement aux affirmations des auteurs de la motion, répond au double impératif, je le répète et je le répèterai souvent, de justice et de mixité sociales dans l'habitat.

Je vous rappelle qu'étant moi-même président d'un district dans lequel la ville-centre enregistre plus de 63 p. 100 de logements sociaux je me suis montré particulièrement attentif à ce que le texte prenne en

compte ces deux objectifs. Les amendements que je vous proposerai au nom de la commission des affaires économiques et du Plan vont d'ailleurs, pour la plupart, dans ce sens.

A cet égard, j'estime que l'actualisation demandée, au minimum tous les deux ans, après avis conforme du conseil national des villes, de la liste des quartiers d'habitat dégradé établie par le décret de 1993 permettra de mieux « coller » aux réalités locales.

Par ailleurs, le débat sur la taxe est maintenant clos et entériné.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que si nous n'adoptons pas le présent projet de loi nous plongerions les organismes d'HLM dans l'embarras puisque, dans tous les cas, la taxe s'applique à eux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996.

**M. René Rouquet.** Ça, c'est malin !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le Parlement a voté le dispositif, mes chers collègues.

**M. René Rouquet.** Vous en portez la responsabilité, pas nous !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En conclusion, mes chers collègues, je vous demande de repousser cette motion tendant à opposer la question préalable. *(Applaudissements sur les travées du RPR, des Républicains et Indépendants et de l'Union centriste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.)*

**M. Emmanuel Hamel.** C'est très malin !

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je partage l'avis de la commission. Je suis donc défavorable à cette motion.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix la motion n° 1, qui est repoussée par la commission et par le Gouvernement, et dont l'adoption entraînerait le rejet du projet de loi.

*(La motion n'est pas adoptée.)*

**M. le président.** Avant de passer à la discussion des articles, je vous propose, mes chers collègues, d'interrompre nos travaux pendant quelques instants.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à seize heures quarante-cinq, est reprise à dix-sept heures cinq.)*

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

**M. Gérard Larcher, vice-président de la commission des affaires économiques et du Plan.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. le vice-président de la commission des affaires économiques.

**M. Gérard Larcher, vice-président de la commission des affaires économiques et du Plan.** Je souhaiterais, monsieur le président, au nom de la commission saisie au fond, que nous fassions le point sur l'état d'avancement de nos travaux.

En effet, il nous incombe maintenant d'examiner 87 amendements et, d'ores et déjà, nous pouvons penser que ce que nous avons prévu, à savoir achever leur examen à vingt heures, est quelque peu irréaliste.

C'est la raison pour laquelle, monsieur le président, aux termes de l'article 32 de notre nouveau règlement, et au nom de la commission saisie au fond, je propose de prolonger la séance publique au-delà des horaires prévus par le paragraphe 3 de l'article précité.

Ainsi, nous pourrions achever la discussion de ce texte dans le respect de l'ordre du jour arrêté par la conférence des présidents.

**M. le président.** Le Gouvernement n'y voit pas d'obstacle ?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Aucunement.

**M. le président.** Il n'y a pas d'opposition à cette demande de prolongation de notre séance publique ?...  
Il en est ainsi décidé.

Mes chers collègues, nous interrompons donc nos travaux vers vingt heures pour les reprendre à vingt-deux heures trente.

Nous passons à la discussion des articles.

#### Article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup>

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

Par amendement n° 50, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent d'insérer, avant l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - L'article 14 de la loi de finances pour 1996 (n° 95-1346 du 30 décembre 1995) est abrogé.

« II. - Les pertes de recettes entraînées par l'application des dispositions du paragraphe I sont compensées à due concurrence par le relèvement du tarif prévu à l'article 885 U du code général des impôts. »

Par amendement n° 69 rectifié *bis*, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent d'insérer, avant l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - L'article 14 de la loi de finances pour 1996 (n° 95-1346 du 30 décembre 1995) est abrogé.

« II. - Dans l'article 150 M du code général des impôts, le pourcentage 5 p. 100, est remplacé par le pourcentage 4 p. 100. »

La parole est à M. Vezinhet, pour défendre l'amendement n° 50.

**M. André Vezinhet.** Par le biais de cet amendement, nous proposons de supprimer l'article 14 de la loi de finances pour 1996.

Comme nous l'avons déjà dit dans la discussion générale et dans la présentation de la question préalable - mais peut-être n'est-il pas inutile de le rappeler - nous sommes favorables à l'instauration du surloyer, mais farouchement opposés à la taxation de son produit.

**M. René Rouquet.** Très bien !

**M. André Vezinhet.** Il s'agit là - nos collègues communistes et certains des intervenants socialistes l'ont souligné - d'un nouvel impôt. Ne nous cachons pas derrière les mots !

C'est une drôle de conception de la justice sociale. Mme Pourtaud remarquait tout à l'heure, fort justement, qu'un couple gagnant 18 700 francs devra payer le surloyer. Considère-t-on qu'une personne seule touchant 9 300 francs par mois, ce qui est inférieur au salaire moyen des Français, bénéficie d'un scandaleux privilège ?

De quoi nous parlent, à l'heure actuelle, de nombreux membres du gouvernement de M. Juppé ? De chasser les faux chômeurs, les faux RMIstes et, maintenant, les pseudo-rentiers des HLM !

Il n'y a pas de rentiers dans les HLM, vous le savez aussi bien que moi ! La population de ce parc ne cesse, malheureusement, de se paupériser. C'est d'ailleurs ce qui avait conduit M. Méhaignerie à mettre en place un dispositif souple et décentralisé en matière de surloyer afin de ne pas chasser des HLM les familles aux revenus moyens.

En fin de compte, pour couronner le tout, que nous propose-t-on ? Une taxation pour abonder le budget général de l'Etat ! Cela ne me paraît pas raisonnable.

L'Etat ne cesse de se désengager en matière de logement social : 80 000 PLA sont annoncés dans la loi de finances pour 1996 ; je prends le pari devant le Sénat que, vraisemblablement, nous ne pourrions pas atteindre le chiffre de 65 000 PLA.

Par ailleurs, l'Etat ne cesse de ponctionner les organismes d'HLM, au mépris de ses engagements antérieurs.

Oserai-je vous rappeler que, le 17 janvier 1995, le gouvernement de M. Balladur signait avec l'Union des HLM une convention dans laquelle l'Etat reconnaissait la dégradation alarmante des comptes des organismes d'HLM ? Leur situation se serait-elle tout à coup améliorée pour que les pouvoirs publics fassent, quelques mois après, volte-face ?...

Vous savez bien que non. Les organismes n'ont plus les moyens de financer l'entretien et la réhabilitation de leur parc. C'est très grave.

Enfin - et c'est à mes yeux ce qui est politiquement condamnable - vous avez, ces derniers mois, confondu à souhait le discours sur la taxation des surloyers avec celui qui légitime l'instauration des surloyers. Si le second répond bien à un souci d'équité, reconnu par le mouvement HLM, ce n'est pas le cas du premier. Vous n'avez pas eu le courage politique d'assumer vos choix jusqu'au bout : vous avez préféré taxer les organismes plutôt que les locataires afin de leur faire porter la responsabilité de cette taxation. L'hypocrisie, pas plus qu'une simple opportunité budgétaire, n'a jamais fait une bonne politique.

Nous vous demandons une dernière fois de supprimer cette taxation injuste et socialement dangereuse. Tel est l'objet de notre amendement. (*Applaudissements sur les travées socialistes, ainsi que sur celles du groupe communiste républicain et citoyen.*)

**M. le président.** La parole est à M. Fischer, pour présenter l'amendement n° 69 rectifié bis.

**M. Guy Fischer.** Nous proposons également de supprimer la contribution assise sur les logements sociaux occupés par des locataires dépassant de plus de 40 p. 100 les plafonds de ressources qui a été mise à la charge des organismes d'HLM par la dernière loi de finances.

Cette contribution est, je le rappelle, destinée à ponctionner les offices d'HLM de 400 millions de francs au profit du budget général de l'Etat, ce qui, globalement, correspond à peu près aux recettes de ceux qui pratiquent actuellement le surloyer facultatif permis par la loi Méhaignerie de 1986.

A ce stade de la discussion, je ne reviendrai pas sur l'ensemble des excellents arguments que mon amie Marie-Claude Beaudou avait développés lors de la discussion du budget pour demander le rejet de cette disposition.

J'indiquerai simplement que, pour compenser la perte de recettes que notre amendement occasionnerait à l'Etat, nous proposons d'abaisser de 5 p. 100 à 4 p. 100 l'abattement sur les plus-values mobilières imposables

réalisées depuis plus de deux ans après l'acquisition des biens, qui est prévue à l'article 150 M du code général des impôts.

Une telle disposition permettrait de dégager les 400 millions de francs que l'Etat exige des organismes d'HLM pour les contraindre à appliquer le surloyer. Elle aurait l'avantage de trouver de l'argent à partir des fruits de la spéculation immobilière, qui a toujours pour regrettable effet de faire grimper les loyers de manière déraisonnable et de les rendre précisément inabordables pour les familles qui souhaiteraient s'orienter vers le parc locatif privé à but lucratif.

Vous auriez ainsi, monsieur le ministre, tout loisir d'organiser un système qui laisserait un véritable choix aux locataires d'un HLM entre le logement social et le secteur privé.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 50 et 69 rectifié bis ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ces amendements ont pour objet de supprimer la taxe sur le produit du surloyer que le Parlement a votée voilà deux mois : la commission des affaires économiques émet naturellement un avis défavorable.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Défavorable.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 50.

**M. William Chervy.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. William Chervy.** Nous considérons l'application du surloyer comme une mesure d'équité, car il apparaît justifié de demander aux locataires dont les revenus viennent à dépasser les plafonds de ressources pour l'accès au logement social de payer un loyer plus proche de celui du marché par le biais d'un surloyer compatible avec leur niveau de revenu.

Ce surloyer aurait dû s'appliquer avec discernement et progressivité et être affecté au financement du logement social. Or l'article 14 de la loi de finances pour 1996 taxe les surloyers. Cet article a, en quelque sorte, anticipé de façon peu orthodoxe la discussion sur le surloyer en en fixant de fait les règles principales.

Cette taxation détourne une partie du produit des surloyers vers le budget de l'Etat alors que les organismes d'HLM sont confrontés à la dégradation rapide des comptes du secteur locatif. Ils doivent assurer la charge des actions d'accueil et d'insertion des familles défavorisées comme ils sont déterminés à le faire en accord avec les pouvoirs publics.

Cet amendement a donc pour objet de supprimer la contribution due par les organismes d'HLM. Nous vous invitons à le voter, mes chers collègues, car il est contradictoire de vouloir, d'un côté, mettre en place un supplément de loyer obligatoire au nom de la justice sociale, et, de l'autre, en détourner le produit en créant en quelque sorte un nouvel impôt versé au budget général de l'Etat et non attribué au financement du logement social. (*Applaudissements sur les travées socialistes.*)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 50, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 69 rectifié *bis*,  
poussé par la commission et par le Gouvernement.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

#### Article 1<sup>er</sup> et article additionnel après l'article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup>. - I. - Le chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est intitulé : "Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. - Supplément de loyer de solidarité." »

« II. - Il est créé, dans ce chapitre, une section I comportant les articles L. 441-1 à L. 441-2 et intitulée : "Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources." »

« III. - Dans ce chapitre, l'article L. 441-3 est remplacé par une section 2 ainsi rédigée :

#### « Section 2

##### « Supplément de loyer de solidarité

« Art. L. 441-3. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 10 p. 100 les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40 p. 100.

« Les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence.

« Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

« Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts.

« Art. L. 441-4. - Le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.

« Ce montant est plafonné pendant une durée de trois ans au plus lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède une fraction, fixée par décret en Conseil d'Etat, des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

« Art. L. 441-5. - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. Il fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 10 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

« Les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources sont au moins égales à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

« Art. L. 441-6. - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.

« Art. L. 441-7. - L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'Etat dans le département de situation des logements. A cette délibération est annexée la justification que le mode de calcul satisfait aux conditions des articles L. 441-5 et L. 441-6.

« Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai, le représentant de l'Etat n'a pas demandé une seconde délibération.

« La demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.

« Art. L. 441-8. - En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

« - des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 p. 100 ;

« - du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.

« Art. L. 441-9. - L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer et, le cas échéant, de calculer l'importance du dépassement du plafond de ressources. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est pas tenu de présenter cette demande aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1.

« A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant est fixé par décret en Conseil d'Etat.

« Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

« La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

« *Art. L. 441-10.* - Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au conseil départemental de l'habitat.

« Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité.

« *Art. L. 441-11.* - L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas procédé à l'enquête annuelle prévue à l'article L. 441-9 est passible d'une pénalité par logement dont le montant est fixé par décret dans la limite d'un maximum de 200 F par logement. L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 60 p. 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

« La sanction est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département de situation après que l'organisme d'habitations à loyer modéré a été appelé à présenter ses observations.

« Le montant de la pénalité est recouvré au profit de l'Etat comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

« *Art. L. 441-12.* - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire.

« *Art. L. 441-13.* - Les dispositions de la présente section sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> de l'article L. 351-2.

« *Art. L. 441-14.* - Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France, aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

« *Art. L. 441-15.* - Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section. »

Je suis d'abord saisi de deux amendements identiques.

Le premier, n° 51, est présenté par MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Le second, n° 68, est déposé par MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Tous deux tendent à supprimer cet article.

La parole est à M. Vezinhet, pour présenter l'amendement n° 51.

**M. André Vezinhet.** Cet amendement de suppression de l'article 1<sup>er</sup>, article qui définit le surloyer et ses modalités d'application, est un amendement de principe visant à dénoncer les faux-semblants de ce projet.

Le texte affiche un objectif: la justice sociale. Qui pourrait être contre *a priori*? Personne! nous l'avons déjà dit.

Mais est-ce tendre vers la justice sociale que de s'attacher à faire peser de manière autoritaire sur les locataires un surloyer, alors que, dans le même temps, on met en place pour les accédants à la propriété un prêt à taux zéro, sans imaginer que ces derniers devraient, si leur revenu évoluait ultérieurement de façon favorable, rembourser d'une manière ou d'une autre les avantages dont ils auront bénéficié.

Ce texte affiche aussi le principe de la mixité sociale. Mais aussitôt, il montre du doigt les locataires dont les revenus sont supérieurs de 40 p. 100 aux plafonds de ressources, tout en omettant de dire que lesdits plafonds n'ont pas été revalorisés à intervalle régulier en fonction de l'évolution du coût de la vie.

Ce texte affiche enfin un principe de souplesse et d'adaptation locale, tout en refusant, comme en témoigne le débat à l'Assemblée nationale, toute possibilité de dérogation locale qui aurait permis de mieux tenir compte du terrain. On fait semblant de faire confiance aux acteurs locaux, pour tout aussitôt s'en défier.

Un empilement de faux-semblants, voilà ce qu'est à notre sens cet article que nous vous demandons de supprimer, mes chers collègues.

**M. le président.** La parole est à M. Fischer, pour défendre l'amendement n° 68.

**M. Guy Fischer.** Par cet amendement, nous proposons, bien sûr, de supprimer l'article 1<sup>er</sup>, qui institue et organise le dispositif du supplément de loyer, lequel n'a absolument rien à voir avec la notion de « solidarité ».

Ce surloyer, facultatif pour les locataires disposant de revenus supérieurs de 10 p. 100 à 40 p. 100 aux plafonds de ressources fixés pour bénéficier d'un logement HLM, et obligatoire au-dessus de ce seuil de 40 p. 100, est en fait un supplément d'impôt sur le revenu qui est totalement inadmissible sur le plan de son principe comme sur celui de ses conséquences prévisibles. Il jouera en effet au détriment de l'équilibre social des cités d'HLM.

On nous dit que ce surloyer serait la contrepartie des concours financiers de l'Etat en faveur du logement social. Cet argument est totalement fallacieux quand on sait que, avec la TVA, la taxe sur les salaires et la surcompensation de la CNRACL, l'Etat récupère sur le logement social bien plus que cela lui coûte.

Il est tout à fait anormal que des locataires soient amenés à payer plus cher demain une prestation de logement identique à celle qui leur est servie aujourd'hui.

Il est normal que des exonérations ou des tarifs dégressifs soient accordés pour différents types de prestations effectuées par la collectivité au bénéfice de certaines personnes et de certaines familles en raison de la faiblesse de leurs revenus. Il nous semble en revanche tout à fait inconcevable de surfacturer le coût d'une

prestation au prétexte que le bénéficiaire ou sa famille auraient des revenus corrects, correspondant à ceux de salariés possédant une qualification.

Si l'on appliquait cette démarche pour le moins tortueuse à d'autres rapports économiques dans la société, il serait normal qu'au prétexte que les infrastructures ont été financées par l'Etat l'on fasse payer plus cher l'usage du train, des autoroutes, du gaz, de l'électricité, des services postaux et téléphoniques aux personnes dont les revenus dépasseraient un quelconque plafond de ressources établi par les pouvoirs publics! (*Rires sur les bancs de la commission et du Gouvernement.*)

**M. André Vezinhet.** C'est peut-être ce qui nous attend, mon cher collègue!

**M. Guy Fischer.** Puisque l'on va instituer des péages différenciés selon les heures, pourquoi ne pas en instituer selon les revenus? Certaines autoroutes sont pourtant gratuites, notamment dans le Massif central!

Avec une telle logique, on pourrait aller très loin. Or, c'est précisément celle qui justifie l'extension du surloyer facultatif et sa généralisation pour des locataires d'HLM bénéficiant de revenus supérieurs de 40 p. 100 aux plafonds.

Pourquoi, dans ces conditions, ne vous attaquez-vous qu'aux locataires des HLM qui, je tiens à le rappeler, assurent l'indispensable équilibre social de nos cités et participent beaucoup à la vie associative qui s'y développe? J'ajoute que leur présence permet bien souvent de retarder tels ou tels travaux de réhabilitation.

Au lieu de s'attaquer aux locataires des HLM, le Gouvernement et sa majorité auraient été mieux avisés, lors de la discussion de la dernière loi de finances, de taxer les revenus financiers spéculatifs, d'augmenter le taux et l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, de supprimer tout ou partie de l'avoir fiscal dont bénéficient les titulaires de portefeuilles d'actions.

Avec tout cet argent, il ne fait aucun doute que vous auriez développé la solidarité à l'échelle de l'ensemble de la société et pas seulement entre ceux qui ont des revenus corrects et ceux qui n'ont pas des revenus corrects.

Nous réclamons donc la suppression de l'article 1<sup>er</sup> qui organise le nouveau régime du surloyer; et, pour que chacun prenne ses responsabilités, nous demandons que le Sénat se prononce par scrutin public.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n<sup>os</sup> 51 et 68?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ces deux amendements suppriment l'essentiel du dispositif de surloyer et, naturellement, tout le squelette du projet de loi. La commission émet donc un avis défavorable. Quant à elle, elle propose de modifier cet article.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement ne peut qu'être fermement défavorable à ces amendements.

On ne peut pas dire, en préambule, que l'on est pour le surloyer, puis, immédiatement après, demander qu'il ne soit pas appliqué!

**M. le président.** Je vais mettre aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 51 et 68.

**M. André Vezinhet.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. André Vezinhet.** Nous ne pouvons nous engager délibérément dans le faux-semblant! Nous ne demandons pas la suppression de la loi Méhaignerie. Nous

considérons que cette loi a fait preuve de discernement et a su utiliser la progressivité alors que ce projet de loi ne le fait pas.

C'est la raison pour laquelle nous demandons, dès l'article 1<sup>er</sup>, même si vous en êtes surpris, monsieur le rapporteur, que disparaissent les dispositions qui nous semblent très néfastes dans ce projet de loi.

Par ailleurs, je m'associe à la demande de scrutin public de nos collègues communistes.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 51 et 68.

Je suis saisi de deux demandes de scrutin public émanant, l'une du groupe communiste républicain et citoyen, et l'autre du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

(*Le scrutin a lieu.*)

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n<sup>o</sup> 48 :

Nombre de votants .....	316
Nombre de suffrages exprimés .....	316
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	159
Pour l'adoption .....	94
Contre .....	222

Le Sénat n'a pas adopté.

#### PARAGRAPHE I

**M. le président.** Par amendement n<sup>o</sup> 52, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, à la fin du paragraphe I de l'article 1<sup>er</sup>, de supprimer les mots: « de solidarité ».

La parole est à M. Vezinhet.

**M. André Vezinhet.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, cet amendement par lequel nous demandons de supprimer dans l'intitulé le terme « solidarité » part non pas d'un souci de sémantique, mais d'un souci d'authenticité. En effet, un titre de loi, c'est important, c'est ce que le commun des citoyens de ce pays retiendra. Or je ne voudrais pas que nos concitoyens retiennent qu'il s'agit là d'un acte de solidarité.

Si nous devons aujourd'hui nous prononcer sur le caractère obligatoire du surloyer, faisons-le, mais n'appelons pas cela de la solidarité. C'est la raison pour laquelle, avec force et conviction, je demande la suppression du terme « solidarité ».

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Les auteurs de cet amendement partent du principe que ce texte ne répond pas à l'objectif de solidarité. La commission pense au contraire que la solidarité est une des composantes essentielles de ce projet de loi. Elle estime que la suppression du terme « solidarité » dénaturerait le texte et émet donc un avis tout à fait défavorable.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je partage l'avis de la commission, monsieur le président.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 52, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix le texte proposé pour le paragraphe I de l'article 1<sup>er</sup>.

*(Ce texte est adopté.)*

#### PARAGRAPHE II

**M. le président.** Sur le texte proposé pour le paragraphe II de l'article 1<sup>er</sup>, je ne suis saisi d'aucun amendement.

Personne ne demande la parole?...

Je le mets aux voix.

*(Ce texte est adopté.)*

#### PARAGRAPHE ADDITIONNEL APRÈS LE PARAGRAPHE II

**M. le président.** Par amendement n° 70, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent d'insérer, après le paragraphe II de l'article 1<sup>er</sup>, un paragraphe additionnel ainsi rédigé :

« ... - Dans cette section, le premier alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante :

« En cas de demande de mutation à l'intérieur du patrimoine d'un même organisme d'habitations à loyer modéré ou entre organismes dans un même département, il n'est pas tenu compte des règles relatives aux conditions de ressources pour l'attribution du logement. »

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** Pour favoriser les mutations à l'intérieur du patrimoine d'un même organisme d'HLM ou entre les organismes d'un même département, nous proposons qu'il ne soit pas tenu compte des règles relatives aux conditions de ressources pour l'attribution du logement.

Cette mesure faciliterait les échanges d'appartements, notamment pour les familles qui le souhaitent lors du départ des enfants du foyer. Elle répondrait également à un souci d'aménagement du territoire en zone urbaine en permettant le raccourcissement des trajets entre le domicile et le lieu de travail.

Or, nous le savons tous, actuellement des locataires qui dépassent les plafonds de ressources ne peuvent, de ce fait, prétendre au logement plus petit qu'ils souhaiteraient pourtant obtenir. Il s'agit de toute évidence d'un effet pervers de l'instauration de ces plafonds. Il convient donc d'adopter des solutions adéquates, car personne n'a intérêt à laisser perdurer ce type de situation, ni les locataires qui paient trop cher le loyer d'un appartement trop grand pour eux ni les organismes d'HLM qui laissent de trop nombreuses demandes de logement insatisfaites.

Sous le bénéfice de ces quelques précisions, je demande au Sénat d'adopter notre amendement n° 70.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement tend à favoriser les mutations à l'intérieur du parc d'HLM. Si le projet de loi résout le problème de la sous-occupation, je ne crois pas qu'il soit pour autant

souhaitable de donner aux locataires un droit permanent à occuper une HLM, et cela quel que soit le niveau de leurs ressources. Ce serait vraiment entériner une rente de situation au détriment des familles modestes, ce qui est contraire à l'un des objectifs essentiels du projet de loi, qui est d'assurer la justice sociale. A moins que votre objectif ne soit effectivement de réserver des HLM aux familles les plus aisées !

**M. Guy Fischer.** Bien sûr que non ! Vous le savez très bien !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ce n'est pas celui de la commission, qui est donc défavorable à cet amendement n° 70.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement, dont l'adoption donnerait au locataire d'une HLM le droit à vie, et sans aucune condition de ressources, d'obtenir une autre HLM de n'importe quelle taille.

Une évolution a été entérinée lors du débat à l'Assemblée nationale en première lecture qui permet à un locataire occupant un logement trop grand - par exemple, des parents dont les enfants sont devenus autonomes - d'obtenir un logement plus petit, même si ses ressources dépassent les plafonds. Nous souhaitons en rester là. Quand je vois l'importance des listes d'attente et le nombre de tous ceux qui n'ont pas accès à une HLM, je ne peux accepter que des personnes dont les ressources excèdent largement les plafonds puissent obtenir, sans condition, une autre HLM que la leur !

Le Gouvernement n'est donc pas favorable à cet amendement n° 70.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 70, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### ENSEMBLE DU PARAGRAPHE III

**M. le président.** Par amendement n° 71, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent de supprimer le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup>.

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** Par cet amendement, nous proposons de supprimer le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup>, ce qui reviendrait à ne pas retenir le dispositif de surloyer qui y figure.

Je ne reviendrai pas sur l'ensemble des raisons que mon amie Michelle Demessine et moi-même avons exposées tout à l'heure pour refuser l'instauration de ce surloyer. Je rappellerai simplement que le Gouvernement escompte économiser le subventionnement de 70 000 logements sociaux par an pendant deux ou trois ans, ce qui permettrait d'éviter 200 000 PLA, dont le coût unitaire représente environ 50 000 francs. Mais ce sont 70 000 locataires qui seraient, à notre sens, « poussés vers la sortie » en raison de ce surloyer, libérant ainsi autant de logements pour les candidats au logement dont la demande est en souffrance. Cela montre l'importance de la crise !

Le secteur du bâtiment et des travaux publics sera donc la première victime de la situation ainsi créée. Nul doute également que cela permettra de financer le pacte de relance pour la ville sans que l'Etat ait pratiquement à mettre la main au portefeuille.

Permettez-moi de vous dire, monsieur le ministre, que ce n'est pas en déshabillant Pierre pour habiller Paul que nous parviendrons à résoudre les immenses problèmes qui se posent à notre société.

Cet immobilisme budgétaire est sans doute une partie de la rançon qu'impose le fait de chercher à répondre aux critères de convergence économiques prévus par le traité de Maastricht. Ne nous inscrivant pas dans cette logique, nous proposons au Sénat d'adopter cet amendement.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement tendant à supprimer tout le dispositif mis en place, comme vient de le dire lui-même M. Fischer, la commission y est défavorable.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 71, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### SECTION 2 DU CHAPITRE 1<sup>er</sup> DU TITRE IV DU LIVRE IV DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Par amendement n° 53, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans l'intitulé présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour la section 2 du chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, de supprimer les mots : « de solidarité ».

En raison du rejet de l'amendement n° 52, cet amendement n'a plus d'objet.

**M. André Vezinhet.** Tout à fait.

#### ARTICLE L. 441-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Sur le texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour cet article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, je suis saisi de vingt-trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune. Pour la clarté du débat, je les appellerai successivement.

Par amendement n° 72, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent de supprimer le texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** L'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation pose le principe du nouveau régime du surloyer, que nous refusons. Dans la logique de nos précédents amendements et de nos précédentes interventions, nous proposons donc de supprimer cette disposition.

**M. le président.** Par amendement n° 54, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent :

« I. - Dans le texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, de supprimer les mots : « de solidarité ».

« II. - En conséquence, de procéder à la même suppression de mots dans les textes proposés par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour les articles L. 441-4 et L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation. »

En raison du rejet de l'amendement n° 52, cet amendement n'a plus d'objet.

**M. André Vezinhet.** Tout à fait.

**M. le président.** Par amendement n° 77 rectifié, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent, dans les premier et deuxième alinéas du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, de remplacer les mots : « de l'ensemble des personnes vivant au foyer » par les mots : « des locataires ».

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** Cet amendement n° 77 rectifié revêt pour nous une extrême importance car, en l'état actuel des choses, le texte de l'article L. 441-3 prévoit que pour l'établissement du surloyer les organismes d'HLM devront prendre en compte l'ensemble des revenus des personnes vivant au foyer.

Une telle disposition risquerait de créer une situation très préjudiciable pour les familles dont les enfants travaillent et perçoivent, à ce titre, des revenus.

Le problème du logement des jeunes est un problème auquel tous les élus et tous les organismes d'HLM sont confrontés, et je ne crois vraiment pas qu'il faille le régler par l'application du surloyer.

Ce surloyer s'apparenterait alors à la trop célèbre *Poll Tax* que Mme Thatcher voulait instaurer outre-Manche voilà une dizaine d'années et qui a suscité une véritable révolte au sein de la jeunesse.

Avec le surloyer calculé sur les revenus de l'ensemble des personnes vivant au foyer seraient pénalisés non seulement les parents ou les grands-parents qui hébergent leurs enfants ou petits-enfants, qui ont tant de difficultés à trouver un logement social en raison de l'insuffisance de l'effort financier de l'Etat à cet égard, mais encore ceux qui hébergent des frères et sœurs chômeurs.

Il s'agit donc pour nous d'un problème grave et qui dénote une grande injustice. D'un côté, des jeunes sont contraints de retarder leur départ de chez leurs parents à cause de l'insuffisance de leurs revenus ou du chômage, qui touche même les plus diplômés, et du manque de logements sociaux adaptés à leurs besoins. De l'autre, la prise en compte de leurs maigres revenus additionnés à ceux de leurs parents assujettirait l'ensemble de la famille au surloyer.

Cette situation n'est bien évidemment pas du tout acceptable. C'est pourquoi nous demandons à notre Haute Assemblée d'adopter notre amendement par scrutin public, pour que chacun prenne individuellement ses responsabilités.

**M. le président.** Par amendement n° 48, MM. Madeleine et Franchis, les membres du groupe de l'Union centriste proposent, après le premier alinéa du texte présenté

par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, d'insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 sont revalorisés annuellement, au moins en fonction de la variation annuelle de l'indice des prix à la consommation (hors tabac). »

La parole est à M. Franchis.

**M. Serge Franchis.** Cet amendement a pour objet d'évoquer le problème de la revalorisation des plafonds de ressources. Nous en avons, certes, déjà largement débattu, mais nous voudrions conforter la position du Gouvernement, qui, par arrêté du 11 mars 1994, a prévu une réactualisation indexée sur l'indice des prix à la consommation.

Nous souhaitons donc, par cet amendement, d'une part, préciser dans la loi que la revalorisation ne saurait, à l'avenir, être inférieure à l'évolution de l'indice des prix et, d'autre part, instituer un rattrapage visant à permettre de retrouver progressivement, d'ici à la fin des cinq prochaines années, un niveau des plafonds identique à celui qui aurait résulté d'une indexation sur l'indice des prix entre 1983 et 1993, de manière à permettre aux familles à revenus moyens d'être éligibles aux HLM comme elles le furent dans le passé.

**M. le président.** Par amendement n° 58, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres de groupe socialiste et apparentés proposent de compléter *in fine* le texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Les plafonds de ressources visés au premier alinéa sont révisés chaque année, le 1<sup>er</sup> janvier, en fonction de la variation annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation de l'ensemble des ménages (hors tabac) publié par l'INSEE. »

La parole est à M. Vezinhet.

**M. André Vezinhet.** Il s'agit ici de poser le problème de la revalorisation des plafonds.

Selon les statistiques de l'Union des HLM, 22,8 p. 100 des ménages logés en HLM disposent de ressources supérieures aux plafonds, soit 768 000 ménages, dont 240 000 les dépassent de plus de 40 p. 100, soit 6,9 p. 100 des locataires.

Ce pourcentage, en apparence relativement important, a pourtant diminué depuis 1988, bien que les plafonds de ressources n'aient pas été régulièrement actualisés ; cela a été souligné à plusieurs reprises. On comptait alors 900 000 locataires dépassant les plafonds de ressources, soit 28,4 p. 100 des occupants. Cela démontre bien, s'il en était besoin, que les HLM logent de plus en plus de familles aux ressources modestes : il y a aujourd'hui trois fois plus de ménages se situant dans le quart le plus pauvre de la population qu'il y a vingt ans.

Ces éléments statistiques sont d'autant plus éclairants que, parallèlement, comme le fait remarquer à juste titre notre rapporteur de la commission des affaires économiques, les plafonds de ressources donnant accès à un logement locatif social ont été faiblement revalorisés, ce qui, mécaniquement, amène de nombreux foyers à se retrouver au-dessus de ces plafonds.

Compte tenu de cette situation, il nous apparaît fondamental de prévoir, dans la loi, une réactualisation régulière, c'est-à-dire annuelle des barèmes en fonction de

l'évolution du coût de la vie, comme le prévoit l'arrêté du 11 mars 1994. Par cet amendement, nous vous proposons donc d'inscrire dans la loi une telle disposition.

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

L'amendement n° 40 est présenté par MM. Vasselle et de Menou.

L'amendement n° 73 est déposé par MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Tous deux tendent à insérer, après le premier alinéa du texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« A la demande du locataire, il est tenu compte de l'évolution des ressources et de la composition familiale de chaque ménage intervenues depuis l'année de référence, à la condition qu'elles soient dûment justifiées. »

La parole est à M. de Menou, pour défendre l'amendement n° 40.

**M. Jacques de Menou.** Nous souhaitons pouvoir tenir compte de l'évolution des ressources familiales entre deux enquêtes.

En effet, dans l'intervalle, une séparation peut être intervenue, le ménage peut ne plus avoir les mêmes ressources, les enfants peuvent avoir quitté le foyer. Il paraît donc normal, en cours d'année, ou au cours de deux années suivant, ce qui se passera, d'obtenir une révision de la situation des familles.

**M. le président.** La parole est à M. Fischer, pour défendre l'amendement n° 73.

**M. Guy Fischer.** Par cet amendement n° 73, nous entendons poser le problème de l'évolution des revenus et de la composition des ménages entre deux enquêtes sur leurs ressources.

Il nous semble que le texte de loi qui résultera des travaux du Parlement doit faire preuve de plus de souplesse et de pragmatisme que celui que nous examinons aujourd'hui.

Il nous paraît en effet essentiel que les familles dont les revenus ou la composition sociale viennent de changer puissent faire valoir leurs nouveaux droits au regard du surloyer dès l'apparition de la nouvelle situation. La philosophie générale a été reprise précédemment.

Cela occasionnera, certes, un léger surcroît de travail aux services administratifs concernés, mais cette exigence correspond à un souci de justice et d'équité.

Notre amendement prévoit d'ailleurs que les locataires concernés justifient par des éléments concrets, en fait par des pièces administratives, leur nouvelle situation.

Chômage après licenciement, maladie entraînant une baisse de revenus, naissance d'un enfant doivent, selon nous, être pris en compte dès leur survenance pour le calcul du montant du surloyer applicable aux familles, car attendre la prochaine enquête pour en fixer un nouveau reviendrait à les léser.

C'est pourquoi, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous vous demandons de réserver un accueil favorable à cet amendement.

**M. le président.** Par amendement n° 3, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'Assemblée nationale a prévu que, lorsqu'un ménage peut justifier que ses ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence, à savoir l'année  $n - 2$ , il peut demander que soient prises en compte ses dernières ressources connues. Le cas d'une chute brutale de ses ressources serait ainsi traité d'une façon satisfaisante.

La commission vous demande cependant d'adopter une nouvelle rédaction de cet alinéa de façon à énoncer le principe avant l'exception, c'est-à-dire à préciser que les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements, sauf à faire valoir la diminution des ressources.

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements qui sont présentés par MM. Vasselle et de Menou.

L'amendement n° 32 rectifié vise, dans le dernier alinéa du texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3, après les mots : « ne sont pas applicables dans », à insérer les mots : « les zones de revitalisation rurales telles que définies par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n° 95-115 du 4 février 1995 ».

L'amendement n° 33 tend, dans le dernier alinéa du texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3, après les mots : « ne sont pas applicables dans », à insérer les mots : « les communes de moins de deux mille habitants ».

L'amendement n° 34 a pour objet, dans le dernier alinéa du texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3, après les mots : « ne sont pas applicables dans », d'insérer les mots : « les communes rurales de moins de deux mille habitants ayant subi une baisse démographique significative depuis dix ans. Un décret en Conseil d'Etat détermine le seuil qui constitue une baisse démographique significative ».

La parole est à M. Vasselle, pour défendre ces trois amendements.

**M. Alain Vasselle.** Ces amendements ont pour objet de prendre en considération les espaces ruraux. J'ai déjà abordé ce problème lors de la discussion générale en m'adressant plus particulièrement à M. le ministre et à MM. les rapporteurs, et je crois savoir que l'on n'a pas été insensible à mon appel. J'ai traduit ce souci dans trois amendements, dont certains sont des amendements de repli, l'essentiel étant que l'un d'entre eux soit retenu.

Il s'agit, en définitive, de faire exclure du champ d'application de l'article 1<sup>er</sup> certains espaces ruraux sensibles, notamment ceux qui ont été ciblés d'une manière tout à fait claire dans la loi sur l'aménagement du territoire, comme le sont déjà dans le projet de loi certains quartiers difficiles de zones urbaines.

**M. le président.** Par amendement n° 55, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et appa-

rentés proposent de compléter *in fine* le dernier alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée : « Elles ne s'appliquent pas non plus aux immeubles ou groupes d'immeubles qui, bien que non situés dans ces grands ensembles ou quartiers d'habitat dégradé, présentent, par leur situation et leurs conditions d'occupation, des caractéristiques identiques et qui bénéficient, à la demande de l'organisme d'habitation à loyer modéré donnant en location les logements concernés, d'une dérogation d'une durée maximale de trois ans accordée par le préfet après avis du conseil départemental de l'habitat. »

La parole est à M. Vezinhet.

**M. André Vezinhet.** Cet amendement s'inscrit tout à fait dans la logique des propos que nous avons tenus aussi bien dans la discussion générale que lors de la présentation de la motion tendant à opposer la question préalable.

Il s'agit d'introduire de la souplesse et du discernement dans le dispositif tout en serrant au plus près les réalités locales.

Cet amendement reprend légèrement modifié, un amendement déposé à l'Assemblée nationale par le rapporteur M. Klifa, amendement qui, dans un premier temps, a été adopté, puis a été malheureusement rejeté au cours d'une seconde délibération demandée par le Gouvernement, comme cela peut de temps en temps se produire, hélas ! la sagesse de l'assemblée étant alors prise pour quantité négligeable.

Ce texte prévoit la possibilité de déroger au principe de l'application du surloyer dans des immeubles situés dans des quartiers présentant des caractéristiques similaires à ceux qui sont visés par l'article 1466 A du code général des impôts.

La demande doit émaner de l'organisme d'HLM. Après avis du conseil départemental de l'habitat, le préfet statue, et non plus le ministre du logement comme cela était prévu dans l'amendement de M. Klifa, afin d'alléger la procédure et de la rendre plus proche du terrain.

Cette dérogation serait limitée dans le temps puisqu'elle ne serait valable que pour trois ans.

Je le répète, il ne s'agit en aucune manière de trouver un moyen de soustraire, sans aucune justification, les locataires au paiement d'un surloyer. Il s'agit seulement de permettre une application décentralisée du surloyer. La révision du décret de 1993 à laquelle M. le ministre s'est engagé à l'Assemblée nationale ne change rien au fond du problème, d'autant que cette modification ne dépend pas de sa seule volonté.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le président, je formule une demande de priorité pour l'amendement n° 8 tendant à insérer un article additionnel après l'article 1<sup>er</sup>. Je souhaiterais, en effet, qu'il soit présenté dès maintenant, ce qui me permettra de justifier la position de la commission sur les amendements qui suivront.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité ?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** La priorité est ordonnée.

Par amendement n° 8, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose d'insérer, après l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« Le I de l'article 1466 A du code général des impôts est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet, après avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain, d'une actualisation tous les deux ans au moins, de façon à tenir compte de l'évolution de la situation dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé. »

Cet amendement est assorti d'un sous-amendement n° 88, présenté par le Gouvernement, et tendant, dans le texte proposé par l'amendement n° 8 pour compléter le I de l'article 1466 A du code général des impôts, à remplacer les mots : « après avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain, d'une actualisation tous les deux ans au moins » par les mots : « après avis du Conseil national des villes et du développement social urbain, d'une actualisation au moins une fois pour chaque période des contrats de plan Etat-région ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 8.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai déjà largement commenté cet amendement lors de la discussion générale.

La commission propose de modifier l'article 1466 A du code général des impôts et de prévoir que le décret qui fixe la liste des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé où le surloyer ne sera pas appliqué fasse l'objet d'une actualisation au moins tous les deux ans, de façon à tenir compte de l'évolution de ces ensembles et quartiers. Cette actualisation sera réalisée après avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain.

Je tiens à rappeler que ce Conseil a été créé par un décret du 28 octobre 1988, modifié en 1991 et en 1994. Il est composé de quarante membres nommés par le Premier ministre sur proposition du ministre de l'aménagement du territoire, de la ville et de l'intégration, dont vingt-cinq élus titulaires de mandats nationaux ou locaux et quinze personnalités qualifiées. Il a pour rôle de contribuer, par ses travaux et ses propositions, à la définition de la politique de la ville. Il dispose donc de la compétence permettant la prise en compte de l'évolution des réalités locales.

Je préfère cette solution à celle qui est proposée à travers les amendements n° 55 et suivants, aux termes desquels serait conférée, soit au préfet, soit au ministre, la décision d'accorder des dérogations, à la demande des organismes d'HLM.

J'ai déjà évoqué, hier, le risque qu'il y aurait à vider, en réalité, le principe de sa substance et à voir se multiplier les demandes de dérogation.

Le dispositif que vous propose la commission a pour mérite de répondre à nos préoccupations et de permettre de coller aux réalités sans pour autant dénaturer le texte.

Il appartiendra, par ailleurs, je le rappelle, aux organismes de moduler leurs barèmes pour les adapter à la réalité de leur parc.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre, pour présenter le sous-amendement n° 88.

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement partage, bien entendu, la préoccupation exprimée par la commission et par de nombreux sénateurs, à savoir

qu'il soit procédé à une révision régulière de la liste des zones urbaines sensibles et que cette révision s'opère dans la transparence.

Je me suis évidemment entretenu de cette question avec mon collègue le ministre de l'aménagement du territoire, de la ville et de l'intégration.

Finalement, le Gouvernement accepte de faire figurer dans la loi le principe d'une révision périodique de la liste des zones urbaines sensibles. Il vous propose qu'il y soit procédé au moins une fois pour chaque période des contrats de plan Etat-région.

Le Gouvernement est par ailleurs favorable à ce qu'ait lieu une concertation lors de l'actualisation de la liste des zones urbaines sensibles. Pour l'actualisation qui aura lieu dans les prochaines semaines, seront sollicités les avis du Comité des finances locales, du Conseil national de l'aménagement du territoire et du Conseil national des villes.

Comme vous le comprendrez, en la matière, le Gouvernement ne peut être lié par un avis conforme. C'est pourquoi il propose, dans la loi, de ne faire référence qu'à un avis simple du Conseil national des villes.

Au demeurant, mesdames, messieurs les sénateurs, je dois vous dire que le Gouvernement ne pourra être favorable à l'amendement n° 8 que s'il est modifié par le sous-amendement n° 88.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le ministre, la commission estime que le sous-amendement dénaturerait son amendement n° 8.

Je comprends que les dispositions figurant dans ce dernier soient relativement contraignantes. Mais, dans le sous-amendement n° 88, l'actualisation du décret de 1993 ne doit avoir lieu que tous les cinq ans, ce qui ne me semble pas suffisant pour coller à la réalité locale.

Par ailleurs, le sous-amendement ne mentionne qu'un avis simple alors que nous souhaitons que soit requis l'avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain.

Je me verrai donc dans l'obligation, monsieur le ministre, d'émettre un avis défavorable sur le sous-amendement du Gouvernement.

**M. le président.** L'amendement n° 8, assorti du sous-amendement n° 88, ayant été défendu par priorité, nous poursuivons la présentation des amendements afférents au texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nous en sommes parvenus à l'amendement n° 74.

Présenté par MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen, il tend à compléter le dernier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante : « Elles ne s'appliquent pas non plus aux immeubles ou groupes d'immeubles qui, bien que non situés dans les grands ensembles ou quartiers d'habitat dégradé, présentent, par leur situation et leurs conditions d'occupation, des caractéristiques identiques et qui bénéficient, à la demande de l'organisme d'habitation à loyer modéré donnant en location les logements concernés, d'une dérogation d'une durée maximale de trois ans renouvelables accordée par le ministre chargé du logement après avis du conseil départemental de l'habitat. »

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** L'Assemblée nationale a tenu à exonérer du surloyer les grands ensembles de logements sociaux et les quartiers d'habitat dégradé qui cumulent toutes les difficultés sociales et urbaines et sont considérés comme des zones sensibles où il convient de développer une action particulière de l'Etat et des collectivités locales.

Elle l'a fort justement fait en estimant qu'il était particulièrement important de ne pas mettre en cause la diversité des habitants de ces quartiers en incitant au départ les locataires aux revenus corrects et qui sont, en principe, chacun le sait, solidement implantés dans la vie sociale et associative.

Nos collègues députés ont donc considéré à juste raison que le surloyer pouvait être un obstacle au développement de ces quartiers et contribuer à la remise en cause de la cohérence des actions menées par les pouvoirs publics depuis plusieurs années.

Ils ont reconnu que le surloyer était un facteur de paupérisation de ces grands ensembles de logements sociaux et qu'il serait donc très mal venu après la présentation d'un plan qui affirme vouloir relancer la politique de la ville. Tout comme les difficultés sociales, la politique de la ville ne se cantonne pas, monsieur le ministre, mes chers collègues, aux seuls quartiers qui connaissent les plus grandes difficultés.

Si les quartiers de Pontanezen à Brest, de Maurepas à Rennes, du Franc-Moisin à Saint-Denis ou des Minguettes à Vénissieux méritent, bien entendu, une action toute particulière de la part de l'Etat et des autres intervenants publics, il n'en demeure pas moins nécessaire de prêter attention à d'autres cités HLM qui, bien que de dimension plus restreinte, cumulent, elles aussi, des difficultés analogues.

Il ne faudrait pas qu'en concentrant ses efforts sur les ensembles les plus sensibles, l'Etat se désintéresse des cités, parfois situées juste de l'autre côté de la rue ou à quelques centaines de mètres, qui continuent à se dégrader sous l'effet du chômage et de la précarité, et dont l'équilibre social demeure fragile, voire le devient de plus en plus.

Par l'amendement n° 74, qui ne fait que reprendre les dispositions d'un amendement qu'avait déposé M. Klifa, rapporteur à l'Assemblée nationale, et qui avait été adopté dans un premier temps par nos collègues députés, nous voulons permettre une plus grande souplesse dans l'application du surloyer.

Il nous paraît en effet tout à fait essentiel de pouvoir épargner, même temporairement, à certains quartiers fragiles l'application du surloyer, afin d'éviter que le départ progressif des locataires les mieux impliqués dans la vie sociale et associative ne les déstabilise, ce qui, à terme, coûterait bien plus cher à l'Etat.

Ici aussi, comme dans bien d'autres circonstances, il vaut mieux prévenir que guérir. Or nous ne pensons pas que les possibilités de modulation du surloyer par groupe d'immeubles qui seront laissées aux organismes d'HLM soient suffisantes pour régler les problèmes qui seront posés à ces derniers.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons, mes chers collègues, d'adopter l'amendement n° 74.

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

L'amendement n° 22 est présenté par M. Revet.

L'amendement n° 25 est déposé par MM. Franchis et Madelain.

Tous deux tendent à compléter *in fine* le texte proposé par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, par un alinéa ainsi rédigé :

« Le préfet peut, à la demande de l'organisme d'HLM propriétaire, et après avis du maire de la commune d'implantation, déroger à l'obligation du paiement du supplément de loyer pour les immeubles ou groupe d'immeubles qui, bien que non situés dans les quartiers visés au deuxième alinéa du présent article, présentent par leur situation ou leurs conditions d'occupation, des caractéristiques identiques. Dans ce cas il n'est pas tenu compte de ces immeubles pour le calcul du montant moyen visé à l'article L. 441-6, deuxième alinéa. »

La parole est à M. Revet, pour présenter l'amendement n° 22.

**M. Charles Revet.** La liste qui exclut du champ d'application des suppléments de loyer de solidarité certains quartiers a été fixée par décret en 1993.

Je sais qu'il est prévu de la compléter prochainement, mais, depuis 1993, la situation ou les conditions d'occupation de certains immeubles ou groupes d'immeubles, qui ne relèvent pas nécessairement de cette liste, ont pu se dégrader.

Or cette liste est également valable pour la définition des zones bénéficiant de divers avantages fiscaux. On sait combien il est difficile de modifier une liste dès lors qu'elle emporte le bénéfice d'avantages fiscaux.

Aussi nous paraît-il nécessaire, s'agissant d'appréciation de situations sociales, d'apporter une certaine souplesse et d'offrir la possibilité d'étendre, dans le cadre d'une concertation entre les organismes d'HLM qui seront demandeurs et les services du préfet – ce serait une décentralisation bien comprise – le champ de la liste fixée par le décret de 1993.

**M. Alain Vasselle.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Franchis, pour défendre l'amendement n° 25.

**M. Serge Franchis.** Je voudrais appeler l'attention de M. le ministre sur la situation des quartiers lors de la sortie du dispositif de développement social, dans la mesure où il s'agit généralement des quartiers les plus fragiles, de ceux où se posent le plus de problèmes. Bien que le dispositif du développement social y ait produit des effets, que la réhabilitation y ait été souvent parfaitement réussie, la population reste particulièrement sensible.

Ces quartiers ne figurent plus dans la liste fixée par le décret de 1993 et je crains que, lors de la mise à jour de la liste, on ne les prenne pas en compte, considérant que tous les problèmes y ont été résolus. Or il s'agit de zones particulièrement difficiles.

Quelle que soit l'instance à qui reviendra la décision, il ne faut absolument pas que ces quartiers soient exclus de la liste, je me permets d'y insister très fortement.

**M. le président.** Par amendement n° 57, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent de compléter *in fine* le texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Le préfet peut, à la demande de l'organisme d'HLM propriétaire, et après avis du maire de la commune d'implantation, déroger à l'obligation du

paiement du supplément de loyer pour les immeubles ou groupes d'immeubles qui, bien que non situés dans les quartiers visés à l'alinéa précédent du présent article, présentent par leur situation ou leurs conditions d'occupation des caractéristiques identiques.»

La parole est à M. Vezinhet.

**M. André Vezinhet.** J'exprime ici, au nom du groupe socialiste, le même souci que celui dont ont fait part les auteurs des amendements précédents. Nous qui sommes généralement des hommes de terrain, qui allons sur place vérifier les situations concrètes des occupants des logements HLM, nous constatons que, même si la réglementation tend à éviter toute une série de dérives ou de dérapages, l'appréciation de la réalité doit se faire à l'échelon local.

C'est pourquoi - MM. Leyzour, Revet et Franchis l'ont dit avant moi - nous souhaitons que le champ des dérogations soit étendu aux immeubles et groupes d'immeubles présentant des caractéristiques identiques à celles des quartiers d'habitat dégradé visés par l'article 1466 A du code général des impôts.

Certes, lors du débat à l'Assemblée nationale, le ministre a pris l'engagement selon lequel il serait procédé prochainement à une actualisation des dispositions en cause, mais nous estimons nécessaire de prendre en compte dans ce projet de loi la crainte qui se fait jour sur le terrain.

Par cet amendement, nous proposons d'instituer une procédure partenariale, associant l'ensemble des acteurs locaux et faisant appel à leurs connaissances du terrain ainsi qu'à leur sens des responsabilités. C'est à nos yeux le seul moyen d'assurer une application juste et adaptée du surloyer, puisque nous sommes désormais entrés dans cette logique.

**M. le président.** Les trois amendements suivants sont présentés par MM. Vasselle, de Menou et Joyandet.

L'amendement n° 37 tend à insérer *in fine*, dans le texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3, un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Le préfet peut, à la demande de l'organisme d'HLM propriétaire, et après avis du maire de la commune d'implantation, déroger à l'obligation du paiement du supplément de loyer pour les immeubles ou groupes d'immeubles situés dans les communes rurales de moins de deux mille habitants, ainsi que pour les immeubles ou groupes d'immeubles qui, bien que non situés dans les quartiers visés au deuxième alinéa du présent article, présentent par leur situation ou leurs conditions d'occupation des caractéristiques identiques. Dans ce cas, il n'est pas tenu compte de ces immeubles pour le calcul du montant moyen visé à l'article L. 441-6, deuxième alinéa. »

L'amendement n° 38 rectifié vise à insérer *in fine*, dans le texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3, un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Le préfet peut, à la demande de l'organisme d'HLM propriétaire, et après avis du maire de la commune d'implantation, déroger à l'obligation du paiement du supplément de loyer pour les immeubles ou groupes d'immeubles situés dans les communes rurales situées dans des zones de revitalisation rurale telles que définies par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n° 95-115 du 4 février 1995, ainsi que pour les immeubles ou groupes d'immeubles qui,

bien que non situés dans les quartiers visés au deuxième alinéa du présent article, présentent par leur situation ou leurs conditions d'occupation des caractéristiques identiques. Dans ce cas, il n'est pas tenu compte de ces immeubles pour le calcul du montant moyen visé à l'article L. 441-6, deuxième alinéa. »

L'amendement n° 39 a pour objet d'insérer *in fine*, dans le texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3, deux alinéas additionnels ainsi rédigés :

« Le préfet peut, à la demande de l'organisme d'HLM propriétaire, et après avis du maire de la commune d'implantation, déroger à l'obligation du paiement du supplément de loyer pour les immeubles ou groupes d'immeubles situés dans les communes rurales de moins de deux mille habitants ayant subi une baisse démographique significative depuis dix ans, ainsi que pour les immeubles ou groupes d'immeubles qui, bien que non situés dans les quartiers visés au deuxième alinéa du présent article, présentent par leur situation ou leurs conditions d'occupation des caractéristiques identiques. Dans ce cas, il n'est pas tenu compte de ces immeubles pour le calcul du montant moyen visé à l'article L. 441-6, deuxième alinéa.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine le seuil qui constitue une baisse démographique significative. »

La parole est à M. Vasselle, pour présenter ces trois amendements.

**M. Alain Vasselle.** Ces trois amendements, qui ont en fait le même objet, visent à la prise en considération du milieu rural. Nous avons simplement proposé trois rédactions légèrement différentes en espérant qu'au moins l'une d'entre elles serait susceptible de recueillir l'assentiment de la commission et du Gouvernement.

Ces amendements vont dans le même sens que ceux qui ont été défendus à l'instant par nos collègues de la plupart des autres groupes politiques : les Républicains et Indépendants, l'Union centriste et, à l'instant, le groupe socialiste. Seul, pour le moment, le groupe communiste n'a pas déposé d'amendement en ce sens.

**M. Emmanuel Hamel.** Cela va venir !

**M. Alain Vasselle.** Mais peut-être ira-t-il jusqu'à rejoindre les autres groupes ?

Cela montre, sinon une parfaite unanimité, au moins une nette convergence de vues quant à l'attitude qu'il convient d'adopter face à cette disposition du projet de loi. Je pense que l'avis qu'émettra tout à l'heure le rapporteur de la commission des affaires économiques devrait en tenir compte.

Aujourd'hui, alors que nous cherchons le plus possible à déconcentrer et à décentraliser, est-il souhaitable de laisser à une instance centrale le soin de décider dans quels quartiers ou collectivités il faudrait, à titre dérogatoire, ne pas appliquer le surloyer ? Selon moi, le niveau national n'est pas le plus approprié à cet égard.

Sur l'ensemble du territoire national, les préfets exercent, au nom de l'Etat, une telle compétence en matière de logement. N'est-ce pas le préfet qui préside les réunions de la commission départementale de l'habitat ? N'est-ce pas sous son autorité que sont distribués l'ensemble des crédits PLA auprès des différents organismes d'HLM ?

Il n'est donc pas inimaginable que le préfet puisse, après avoir recueilli l'avis du maire, apprécier l'opportunité de faire bénéficier tel quartier de la commune consi-

dérée ou tel ensemble de logements HLM de l'exonération des surloyers. Ainsi, l'objectif de mixité sociale que vous visez, monsieur le ministre, ne concernerait pas uniquement les quartiers fragiles désignés par le décret de 1993.

Je suis persuadé que nombre de nos collègues connaissent, même dans des petites communes de 300 ou 400 habitants, des ensembles HLM où il est nécessaire d'instaurer une véritable mixité sociale.

Hier encore, le maire d'une commune de 350 habitants, me parlant d'un ensemble HLM situé sur le territoire de sa commune, composé de dix ou quinze logements, évoquait Chicago, décrivant un endroit où on ne se sent pas en sécurité, où les services de secours ne veulent plus aller, où même les gendarmes hésitent à se rendre lorsque se pose un problème.

Cela montre bien que, même en milieu rural, même dans des ensembles qui comprennent peu de logements, il est nécessaire de conduire une politique qui tende à favoriser la mixité sociale. Or, si l'on applique le surloyer dans ces quartiers, il n'y aura pas de mixité sociale.

En tout cas, ce n'est pas à l'échelon national qu'on peut connaître et véritablement apprécier des situations de ce genre. Ce sont le préfet et le maire qui sont les mieux à même de les apprécier.

**M. Jacques Machet.** Tout à fait !

**M. Alain Vasselle.** Tel est l'objet de ces amendements, et j'espère, monsieur le ministre, que vous saurez prendre en compte les arguments que je viens de développer devant vous. (*Applaudissements sur les travées du RPR et de l'Union centriste.*)

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

L'amendement n° 26 est présenté par MM. Franchis et Madelain.

L'amendement n° 36 est déposé par M. Vasselle.

L'amendement n° 56 est présenté par MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Tous trois tendent à compléter *in fine* le texte proposé par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois les organismes d'habitations à loyer modéré qui, avant l'entrée en vigueur de la loi n° , appliquaient le supplément de loyer dans les immeubles ou groupes d'immeubles visés à l'alinéa précédent, peuvent exiger le paiement d'un supplément de loyer de solidarité dans les conditions prévues par la présente section. »

La parole est à M. Franchis, pour présenter l'amendement n° 26.

**M. Serge Franchis.** Cet amendement peut sembler en contradiction avec l'amendement n° 25. Il s'agit, en réalité, de permettre d'apprécier localement la situation des quartiers, des immeubles et des organismes d'HLM.

**M. le président.** La parole est à M. Vasselle, pour présenter l'amendement n° 36.

**M. Alain Vasselle.** Je fais mienne l'argumentation de mon collègue M. Franchis.

**M. le président.** La parole est à M. Vezinhet, pour présenter l'amendement n° 56.

**M. André Vezinhet.** Je ne voudrais surtout pas que nous soyons accusés – mais je ne prête cette intention à personne – de manier le paradoxe ou le double langage. C'est pourquoi je m'expliquerai un peu plus longuement que ne l'ont fait MM. Franchis et Vasselle.

Nous pensons tout simplement que tel organisme qui, en application de la loi Méhaignerie, après concertation et débat au sein d'un conseil d'administration, a décidé d'appliquer un surloyer doit pouvoir maintenir ce cap, qui est désormais intégré dans ses équilibres financiers, et cela même si tel immeuble où le surloyer a été appliqué peut justifier la dérogation.

C'est en vérité ne tenir qu'un seul langage que de défendre ce point de vue.

**M. le président.** Par amendement n° 35, M. Vasselle propose d'insérer *in fine*, dans le texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3, un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« Toutefois les organismes d'habitations à loyer modéré qui, avant l'entrée en vigueur de la loi n° appliquaient le supplément de loyer dans les immeubles ou groupes d'immeubles visés à l'alinéa précédent, peuvent exiger le paiement d'un supplément de loyer de solidarité dans les conditions prévues par la présente section. Dans ce cas, il n'est pas tenu compte de ces immeubles pour le calcul du montant moyen visé à l'article L. 441-6, deuxième alinéa. »

La parole est à M. Vasselle.

**M. Alain Vasselle.** Cet amendement va dans le même sens que ceux qui ont été défendus précédemment. Il s'agit de prendre en considération une situation que nous connaissons aujourd'hui dans un ensemble de quartiers dégradés où le surloyer est déjà appliqué. Si ces quartiers figurent sur la liste fixée par le décret de 1993, le surloyer ne pourra plus y être appliqué par les organismes d'HLM.

Cet amendement pourrait, certes, apparaître en contradiction avec ceux que j'ai défendus tout à l'heure. En fait, dans ces derniers, il s'agissait de laisser à l'appréciation des autorités locales la détermination des lieux où s'appliqueraient les surloyers et de ceux où ils ne s'appliqueraient pas. Ici, il s'agit de quartiers apparaissant dans le décret de 1993 et où le surloyer est appliqué depuis quelque temps sans que cela pose de problèmes majeurs.

Chacun le sait, les organismes d'HLM établissent une grille de loyers qui leur permet de fixer des loyers différents selon la qualité, la localisation, l'environnement de l'immeuble.

Etant donné que les quartiers figurant dans le décret de 1993 sont des quartiers difficiles, les organismes d'HLM, pour la plupart, y pratiquent les loyers les plus bas possible. Ils assurent donc une péréquation des loyers sur l'ensemble du patrimoine dont ils sont propriétaires.

Les loyers étant bas dans les logements en question, il apparaîtrait tout à fait anormal – et je me conforme là à la logique qui a animé le Gouvernement dans la présentation de ce texte – que des familles disposant de revenus importants n'aient pas à supporter un surloyer qui, en tout état de cause, serait inférieur au surloyer supporté par les locataires d'autres immeubles non pris en compte dans le décret de 1993.

Je sais bien, monsieur le ministre, que cela ne facilitera pas votre tâche au moment de la rédaction du nouveau décret, mais il me semble nécessaire, au regard de l'objectif de justice sociale, que ce type de situation puisse être pris en considération dans chacune de nos cités.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement n° 72, qui a le même objet que les amendements n° 68 et 71, vide complètement le texte de sa substance. La commission y est donc naturellement défavorable.

L'amendement n° 77 rectifié, dont l'objet est de prendre en compte les ressources des seuls locataires, et non de l'ensemble des personnes vivant au foyer, ne paraît ni juste ni logique à la commission ; celle-ci a donc émis un avis défavorable.

L'amendement n° 48 vise les modalités de revalorisation des plafonds de ressources. Les plafonds, qui ont été fixés par un arrêté du 29 juillet 1987, ont été révisés plusieurs fois depuis cette date. Ils font l'objet d'une indexation sur les prix à la consommation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995. Il est donc inutile de reprendre dans la loi ce dispositif de nature réglementaire.

Je me permets donc de demander à M. Franchis d'envisager un éventuel retrait de cet amendement.

Le même commentaire s'applique à l'amendement n° 58 : cette revalorisation des plafonds de ressources intervient de fait.

Je demanderai simplement à nos collègues du groupe socialiste pour quelle raison ils cherchent avec autant d'insistance à mettre en évidence devant la Haute Assemblée ce qu'ils n'ont pas su faire pendant les douze ans où ils auraient eu tout loisir de le faire !

**M. Alain Vasselle.** C'est vrai !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le Gouvernement, qui n'est en place que depuis huit mois, a déjà beaucoup œuvré pour la justice sociale dans tous les domaines, notamment en ce qui concerne la politique du logement, comme l'ont rappelé hier la plupart des orateurs.

Il reste que, malgré toute l'énergie et toute la volonté déployées, vous l'imaginez bien, monsieur Vezinhet, ce n'est pas en quelques mois que l'on peut régler ce qui aurait pu l'être en douze ans et qui, malheureusement - je suis de votre avis - ne l'a pas été.

**M. Emmanuel Hamel.** Très bien !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Les amendements identiques n° 40 et 73 tendent à permettre la prise en compte de l'évolution des ressources et de la composition familiale entre deux enquêtes. Le projet de loi prévoit d'ores et déjà la prise en compte d'une évolution de plus de 10 p. 100 des ressources. D'après mes renseignements, le décret devrait également prévoir la possible prise en compte de l'évolution de la composition familiale.

La commission souhaite que vous puissiez nous confirmer ce point, monsieur le ministre. En attendant, elle s'en remet à la sagesse du Sénat.

En tout état de cause, la rédaction de ces amendements n'est pas satisfaisante, car il est tenu compte de cette évolution chaque année, et non pas l'année de référence, c'est-à-dire l'année n-2.

L'amendement n° 32 rectifié ainsi que les amendements n° 33 et 34 ont pour objet d'étendre la possibilité de dérogation prévue pour les quartiers en difficulté des zones urbaines aux zones rurales fragiles. La commission et notre assemblée sont particulièrement attentives aux problèmes d'aménagement du territoire.

Ces dispositions paraissent de nature à éviter une accélération de la désertification dont souffrent nos campagnes en évitant d'imposer des surloyers à ceux qui se maintiennent dans nos petits bourgs.

**M. Alain Vasselle.** Très bien !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Aussi, la commission émet un avis favorable sur cet amendement qui, rectifié, vise les zones de revitalisation rurale, notion plus précise que celle de « zone rurale qualifiée de sensible » qui figurait dans la rédaction initiale de l'amendement.

Les amendements n° 33 et 34 semblent satisfaits par cet amendement n° 32 rectifié.

S'agissant du sous-amendement n° 88 du Gouvernement, je m'en suis expliqué tout à l'heure. Je rappelle qu'il dénaturerait la proposition de la commission. Le décret doit faire l'objet d'une actualisation régulière. Cette actualisation doit être effectuée tous les deux ans - le délai de cinq ans me paraît trop long - et après avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain, qui paraît être, je le répète, l'instance adaptée pour se prononcer sur ce point. Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur ce sous-amendement.

La commission émet également un avis défavorable sur l'amendement n° 55.

En ce qui concerne l'amendement n° 74, la commission a émis un avis défavorable, pour les raisons qui ont été exposées précédemment. La seule différence réside dans le fait que la décision appartiendrait non pas au préfet mais au ministre.

La proposition du Gouvernement - je m'adresse également à ceux qui ont déposé des amendements semblables - de réviser la liste des zones urbaines sensibles - actuellement, elle est constituée, nous dit-on, de quatre cents quartiers sensibles et elle en comportera sept cents dans les deux mois qui viennent - me paraît donner toutes assurances à nos collègues. Je souhaite donc qu'ils retirent leurs amendements. L'amendement de la commission leur apporte toutes garanties sur ce point.

Les amendements identiques n° 22 et 25 suscitent de ma part le même commentaire que sur l'amendement n° 74.

Il en est de même pour les amendements n° 57, 37, 38 rectifié et 39.

J'en viens aux amendements identiques n° 26, 36 et 56. Il n'est pas apparu souhaitable à la commission d'appliquer des traitements différents à des locataires qui se trouvent dans des conditions similaires. En outre, continuer à appliquer des surloyers dans des quartiers sensibles où l'on veut maintenir une mixité sociale constituerait une erreur.

Hier, lors de votre intervention dans la discussion générale, monsieur Vasselle, vous avez dit que les surloyers étaient appliqués avec l'accord des associations de locataires concernées. Je connais peu de personnes dans notre pays gaulois qui demandent elles-mêmes à payer un supplément, ce dans quelque domaine que ce soit, d'ailleurs ! J'en déduis donc que les associations de locataires que vous citez sont constituées majoritairement d'occupants qui ne sont pas soumis au surloyer et qui acceptent que celui-ci soit payé par leur voisin. (*Sourires.*)

**M. Emmanuel Hamel.** Ce n'est pas gaulois !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Eh bien ! mon cher collègue, cela va à l'encontre de l'objet essentiel du projet de loi, à savoir la mixité sociale ! Si votre objectif est le même que le nôtre, il faut, en effet, tenir compte de ceux qui sont susceptibles de payer le surloyer et éviter qu'ils ne soient conduits à le faire.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur ces amendements identiques.

La commission émet également un avis défavorable sur l'amendement n° 35.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'ensemble de ces amendements ?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** En ce qui concerne les amendements n° 72 et 77 rectifié, le Gouvernement émet un avis défavorable.

S'agissant de l'amendement n° 48, je tiens à indiquer que l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié en mars 1994, prévoit très précisément l'indexation des plafonds de ressources en fonction de l'indice mensuel des prix à la consommation de l'ensemble des ménages hors tabac publié par l'INSEE.

Cette indexation intervient automatiquement le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Elle a d'ailleurs eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 1995 comme le 1<sup>er</sup> janvier 1996.

La préoccupation, tout à fait légitime, des auteurs de cet amendement me paraît donc satisfaite. C'est pourquoi je propose le retrait de cet amendement.

Je suggère également le retrait de l'amendement n° 58, qui est similaire.

En ce qui concerne les amendements identiques n° 40 et 73, j'apporterai une réponse précise puisqu'on m'y a invité.

Ces amendements identiques tendent à prendre en compte au plus vite les modifications qui interviennent dans les ressources ou dans la composition de la famille. Telle est, bien entendu, l'intention du Gouvernement.

S'agissant des ressources, le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit déjà la prise en compte d'une baisse des ressources par rapport à celles de l'année précédente. Il est rédigé de manière impérative et ne laisse donc pas de marge d'appréciation à l'organisme d'HLM. La baisse de ressources doit être prise en considération par l'organisme dès que le locataire l'en a informé, avec les justifications idoines.

En pratique, pour des raisons matérielles, cela prendra effet le premier jour du mois de cette information par l'organisme d'HLM. Ce point sera d'ailleurs explicité, j'en prends l'engagement, dans le décret d'application de la loi.

Pour ce qui est de la composition familiale, c'est la dernière composition familiale indiquée par le locataire - elle pourra être spécifiée à tout moment, y compris entre deux enquêtes - qui sera prise en compte. Là encore, cela prendra effet dès que l'organisme d'HLM en aura été informé. Cette règle est celle qui s'applique pour l'attribution de logements HLM. Il n'y a pas de raison d'agir différemment pour le surloyer.

Le Gouvernement est tout à fait prêt, je le répète, à le préciser dans le décret d'application de la loi, mais il ne peut être favorable à ces amendements identiques qui laissent entendre que l'on pourrait prendre en compte la composition familiale de l'année de référence, c'est-à-dire celle de l'avant-dernière année. Cette règle serait, en effet, défavorable aux demandeurs de logement HLM.

C'est pourquoi, compte tenu des explications que je viens de vous donner, je souhaite le retrait de ces amendements identiques n° 40 et 73.

En ce qui concerne l'amendement n° 3 de la commission, le Gouvernement émet un avis favorable.

Pour ce qui est de l'amendement n° 32 rectifié, j'ai écouté avec beaucoup d'attention le plaidoyer en faveur des zones rurales. Vous me permettez de souligner que, en tant qu'élu de l'Allier, j'y ai été particulièrement sensible. Le parallèle qui a été établi avec les zones urbaines

sensibles me semble tout à fait compréhensible. Je suis également très attentif à la bonne application de la « loi Pasqua », dans son esprit et dans sa lettre.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis favorable sur cet amendement n° 32, rectifié mais il demande le retrait des amendements n° 33 et 34.

**M. Alain Vasselle.** Je vous remercie, monsieur le ministre !

**M. Charles Revet.** Très bonne décision !

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement émet également un avis favorable sur l'amendement n° 8, sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 88. J'exprime cette position tout particulièrement au nom du ministre de l'aménagement du territoire, de la ville et de l'intégration.

S'agissant des amendements n° 55, 74, 22, 25, 57, 37, 38 rectifié et 39, qui ont un objet similaire, mon explication sera très claire. Je ne reviendrai pas sur l'actualisation de la liste des zones urbaines sensibles, M. le rapporteur en a abondamment parlé.

Aux termes du projet de loi, l'organisme d'HLM a toute liberté pour exempter de surloyer ou appliquer un surloyer d'un montant extrêmement faible sur tel ou tel immeuble situé dans un quartier difficile, ou bien qui présente tout simplement des caractéristiques un peu fragiles, ou bien encore qui, par son niveau de confort, ne se situe pas dans la bonne moyenne de son patrimoine.

Le projet de loi prévoit uniquement l'obligation d'instaurer un surloyer et le niveau moyen de ressources au-dessus duquel doit être fixé un surloyer moyen.

Ce texte répond donc à un souci de décentralisation, mais laisse, je le répète, une liberté maximale aux organismes d'HLM : ils peuvent arrêter une grille de loyer sans demander l'avis de quiconque.

Compte tenu de ces éléments, je demande le retrait de ces amendements auxquels le Gouvernement n'est pas favorable.

En ce qui concerne les amendements n° 26, 35, 36 et 56, le Gouvernement ne peut que s'opposer à l'application du surloyer dans les zones urbaines sensibles, afin de répondre au souci largement exprimé de mixité sociale. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur ces amendements.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 72, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 77 rectifié, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Franchis, l'amendement n° 48 est-il maintenu ?

**M. Serge Franchis.** Je retire cet amendement, sous réserve que nous puissions débattre tout à l'heure de la rétroactivité éventuelle en matière d'indexation, prévue dans l'amendement n° 49.

**M. le président.** L'amendement n° 48 est retiré.  
Monsieur Vezinhet, l'amendement n° 58 est-il maintenu ?

**M. André Vezinhet.** Nous le maintenons, monsieur le président.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 58, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

Je mets aux voix l'amendement n° 58, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Monsieur Vasselle, l'amendement n° 40 est-il maintenu ?

**M. Alain Vasselle.** Ce qui semble vous gêner dans cet amendement, monsieur le ministre, c'est qu'il se réfère à l'année de référence. S'il avait visé l'année en cours, il n'aurait souffert d'aucune difficulté de votre part. Aussi, je rectifie cet amendement en remplaçant les mots : « depuis l'année de référence » par les mots : « dans l'année ». En effet, vous avez exprimé tout à l'heure la nécessité de prendre en compte les locataires prenant possession d'un logement dans l'année.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n° 40 rectifié, présenté par MM. Vasselle et de Menou, et tendant à insérer, après le premier alinéa du texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3, un alinéa additionnel ainsi rédigé :

« A la demande du locataire, il est tenu compte de l'évolution des ressources et de la composition familiale de chaque ménage intervenues dans l'année, à la condition qu'elles soient dûment justifiées. »

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Pour que l'amendement puisse être adopté, il faudrait une évolution des ressources d'au moins 10 p. 100 depuis l'année de référence et une modification de la composition familiale dans l'année.

**M. Alain Vasselle.** Monsieur le rapporteur, je ne vois pas d'inconvénient à cette modification pour que l'amendement soit acceptable par vous-même et par la Haute Assemblée.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mais alors, cela figure déjà dans le texte ! Aussi, je vous suggère de vous rallier à l'amendement n° 3 et de retirer l'amendement n° 40 rectifié.

**M. le président.** Monsieur Vasselle, l'amendement n° 40 rectifié est-il maintenu ?...

**M. Alain Vasselle.** Monsieur le rapporteur, vous avez reconnu que je faisais référence à la composition familiale. Or cette notion n'apparaît pas dans l'amendement n° 3. Si mon amendement était rectifié comme vous le souhaitez, il serait plus complet que celui de la commission. Il permettrait la prise en considération de la composition familiale en s'appuyant sur la loi plutôt que sur un décret ou sur une circulaire ministérielle, comme l'a proposé M. le ministre.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission modifie l'amendement n° 3 en ajoutant la phrase suivante : « En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours, à la condition qu'elle soit dûment justifiée. »

**M. le président.** Je suis donc saisi, par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, d'un amendement n° 3 rectifié visant à rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation :

« Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Tou-

tefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence.

« En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours, à la condition qu'elle soit dûment justifiée. »

**M. Alain Vasselle.** Dans ces conditions, je retire l'amendement n° 40 rectifié.

**M. le président.** L'amendement n° 40 rectifié est retiré. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 3 rectifié ?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** Monsieur Fischer, l'amendement n° 73 est-il maintenu ?

**M. Guy Fischer.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 73, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 3 rectifié, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 32 rectifié, accepté par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, les amendements n° 33 et 34 n'ont plus d'objet.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le sous-amendement n° 88, repoussé par la commission.

*(Le sous-amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 8.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le président, je demande, au nom de la commission, un scrutin public sur cet amendement.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 8, repoussé par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

*(Le scrutin a lieu.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 49 :

Nombre de votants ..... 313

Nombre de suffrages exprimés ..... 235

Majorité absolue des suffrages exprimés .. 118

Pour l'adoption ..... 235

Le Sénat a adopté.

En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 1<sup>er</sup>.

Nous en revenons aux amendements portant sur le texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 55, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 74, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe communiste républicain et citoyen.  
Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

*(Le scrutin a lieu.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter?...  
Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 50 :

Nombre de votants .....	315
Nombre de suffrages exprimés .....	315
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	158
Pour l'adoption .....	94
Contre .....	221

Le Sénat n'a pas adopté.

Je devrais maintenant mettre aux voix les amendements identiques n° 22 et 25. Cependant, M. Revet m'a fait savoir qu'il retirait l'amendement n° 22.

Monsieur Franchis, l'amendement n° 25 est-il maintenu ?

**M. Serge Franchis.** Permettez-moi d'insister sur le problème des quartiers en difficulté, des quartiers qui présentent toutes les caractéristiques de ceux qui sont actuellement éligibles aux contrats de ville et au développement social, qui ont fait l'objet d'un traitement social voilà quelques années et qui ne figurent pas sur la liste annexée au décret du 5 février 1993.

Ces quartiers sont parmi les plus fragiles que nous puissions connaître. Pourtant, dans une ville que je connais bien, une ZUP regroupant à peu près le tiers des logements sociaux de l'agglomération se trouve écartée de l'exonération du supplément de loyer.

Je souhaiterais donc entendre M. le ministre expliquer comment il envisage de défendre la mise à jour de la liste de 1993 à l'égard de ces quartiers : sous réserve de cette explication, je suis prêt à retirer l'amendement n° 25.

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je demande la parole.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Monsieur le sénateur, la liste est en cours de modification et fait l'objet d'une large concertation, comme je vous l'ai indiqué. Cela permettra ainsi un accroissement du nombre de quartiers intéressés.

Par ailleurs - je me permets encore une fois de le souligner - tout immeuble situé hors de ces quartiers, quelles que soient la liste et son actualisation, pourra faire l'objet d'un surloyer particulièrement faible, voire nul, en fonction de sa situation et de sa fragilité.

Voilà, monsieur le ministre, qui devrait, sinon vous satisfaire, du moins apaiser vos éventuelles inquiétudes.

**M. Serge Franchis.** Je demande la parole.

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

**M. Serge Franchis.** Je reconnais qu'il existe une soupape de sécurité et que rares sont les locataires relevant éventuellement d'un assujettissement au surloyer et habitant ces quartiers qui, la plupart du temps, sont rejetés par un grand nombre des candidats à un logement HLM. Je reconnais que le risque encouru par l'office d'HLM n'est pas énorme.

Par conséquent, monsieur le ministre, à la lumière de votre réponse, et même si je reste soucieux des conditions d'établissement de la liste complémentaire, je retire l'amendement n° 25.

**M. le président.** L'amendement n° 25 est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 57.

**M. Alain Vasselle.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. Alain Vasselle.** Je tiens à m'expliquer sur cet amendement du groupe socialiste, car je sais pertinemment, de par l'expérience de sénateur que j'ai acquise depuis trois ans, que, si cet amendement est adopté, les amendements suivants deviendront sans objet et que je ne pourrai alors plus intervenir.

Monsieur le ministre, j'ai bien entendu votre argumentation selon laquelle l'adoption d'un tel amendement n'est pas nécessaire, car il suffira aux organismes d'HLM d'appliquer le taux zéro de surloyer dans les quartiers qu'ils considéreront comme sensibles.

Je suis d'accord avec vous, à deux nuances près.

La première, c'est que nous souhaitons que l'appréciation soit faite non par l'organisme d'HLM, mais par l'autorité de l'Etat, c'est-à-dire le préfet, avec l'avis du maire. Or, pour le moment, un organisme d'HLM pourra ou non pratiquer le taux zéro à sa seule appréciation, sans tenir compte de l'avis des autorités locales.

Il aurait été pour le moins souhaitable que la rédaction du texte prévoie, avant que l'organisme ne puisse pratiquer le taux zéro, que l'avis du maire de la localité ou du représentant de l'Etat soit recueilli. N'oublions pas, en effet, que cela relève de la compétence de l'Etat et de celle des communes, et que les maires ont tout de même leur mot à dire en ce qui concerne la mixité sociale et les loyers pratiqués, puisqu'on légifère en la matière.

J'en viens à la seconde nuance, qui n'est pas sans importance : pourquoi légiférer, monsieur le ministre ? En effet, à partir du moment où les organismes d'HLM peuvent pratiquer le taux zéro dans tous les quartiers, ils peuvent donc le faire dans les quartiers sensibles.

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** C'est la moyenne !

**M. Alain Vasselle.** La moyenne, soit, mais également pour les autres !

A partir du moment où les organismes vont pratiquer un taux zéro dans un HLM, cela relèvera le taux de surloyer que devront pratiquer les autres catégories, avec la soupape de sécurité que souhaitent apporter la commission des affaires économiques et MM. Ceccaldi-Raynaud et Pasqua en proposant un plafond qui n'était pas prévu par la loi.

Cela étant, je maintiens ma question : pourquoi légiférer en la matière ? Le taux zéro pouvait très bien être décidé, dans les quartiers sensibles ou difficiles qui sont cités dans l'annexe au décret de 1993, sur l'initiative des organismes d'HLM ! Je ne vois pas pourquoi, si l'on fait

une exception pour ces quartiers, on ne pourrait pas prendre en considération les autres quartiers, la situation de ces derniers pouvant être beaucoup mieux appréciée par les préfets et les autorités locales que par vous-même, monsieur le ministre, ou par vos collaborateurs, au niveau ministériel, par le biais de décrets.

C'est la raison pour laquelle je reste sur ma faim quant à l'argumentation que vous avez développée pour expliquer l'avis défavorable du Gouvernement sur cet amendement.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 57, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le président, je demande un deuxième vote par scrutin public.

**M. André Vezinhet.** Je ne suis pas d'accord ! Le résultat du vote a été déclaré par M. le président, et on ne peut donc revenir dessus, à moins qu'il ne s'agisse d'une nouvelle disposition du règlement du Sénat...

**M. le président.** Monsieur Vezinhet, je ne refuse pas du tout de vous donner la parole, mais vous êtes en train de dire ce que j'allais annoncer. Vous me coupez tous mes effets ! *(Sourires.)*

**M. André Vezinhet.** Excusez-moi, monsieur le président !

**M. le président.** Comme je l'ai déclaré tout à l'heure, l'amendement n° 57 a été adopté.

**M. André Vezinhet.** Monsieur le président, j'en conclus que je ferais un excellent président de séance ! *(Sourires.)*

**M. le président.** Les amendements n° 37, 38 rectifié et 39 n'ont donc plus d'objet.

Monsieur Franchis, l'amendement n° 26 est-il maintenu ?

**M. Serge Franchis.** J'accepte de retirer cet amendement, qui - disons-le - pose problème, eu égard à la mixité sociale que nous défendons tous dans cette enceinte.

**M. le président.** L'amendement n° 26 est retiré.

Monsieur Vasselle, l'amendement n° 36 est-il maintenu ?

**M. Alain Vasselle.** Je le retire.

**M. le président.** L'amendement n° 36 est retiré.

Monsieur Vezinhet, l'amendement n° 56 est-il maintenu ?

**M. André Vezinhet.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 56 est retiré.

Monsieur Vasselle, l'amendement n° 35 est-il maintenu ?

**M. Alain Vasselle.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 35 est retiré.

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix, modifié, l'ensemble du texte proposé pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

*(Ce texte est adopté.)*

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE L. 441-3  
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Par amendement n° 75, MM. Leyzour,

Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent, après le texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, d'insérer un article additionnel rédigé comme suit :

« Art. L... - Chacun des plafonds catégoriels de ressources fixés pour l'attribution des logements à loyer modéré est revalorisé au 1<sup>er</sup> janvier et au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, et au moins dans les mêmes proportions que le salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail.

« Par dérogation aux dispositions de cet article, ces plafonds sont réévalués d'au moins 5 p. 100 lors des cinq prochaines revalorisations. »

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** Cet amendement, qui tend à la revalorisation régulière et suffisante des plafonds de ressources des HLM, prévoit de rattraper en deux ans et demi le retard de revalorisation accumulé au cours des dernières années, afin de permettre une meilleure diversité des habitants des quartiers et cités HLM.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable, et ce pour les raisons déjà évoquées précédemment.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Défavorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 75, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

ARTICLE L. 441-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Par amendement n° 76, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent d'insérer, après le premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation, l'alinéa suivant :

« Pour le calcul du supplément de loyer de solidarité, il est tenu compte à la fois de l'âge des locataires et du nombre de personnes qu'ils ont à charge. »

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** Je crois que notre amendement n° 76 est suffisamment clair.

Nous proposons que le calcul du surloyer tienne compte de deux paramètres importants : l'âge des locataires et le nombre de personnes qu'ils ont à charge.

Il nous semble, en effet, que le dispositif du surloyer risque de s'appliquer prioritairement aux couples sans enfants bénéficiant de revenus moyens. Je pense aux couples de retraités, qui composent majoritairement les 6 à 7 p. 100 des familles dépassant de plus de 40 p. 100 les plafonds HLM : à partir du moment où ils hébergeraient leurs enfants ou petits-enfants salariés, le montant de leur surloyer exploserait.

Nous n'acceptons pas cette perspective, qui les contraindrait, à terme, à partir de la cité où ils habitent souvent depuis très longtemps, où ils ont leurs attaches et où ils participent d'autant plus activement à la vie sociale.

Notre amendement, qui pourrait permettre une application réglementaire moins rigide que ne le laisse supposer le texte actuel, présente donc un intérêt certain pour assurer le nécessaire équilibre et la diversité des habitants des cités HLM.

Je crois qu'il mériterait d'être pris en compte par le Sénat, d'autant plus que ces familles de retraités sont bien souvent appelées à participer financièrement aux difficultés rencontrées par leurs enfants ou par leurs petits-enfants, nous le savons tous, puisque, aujourd'hui, au moins trois générations se trouvent concernées par les difficultés.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Les points que vient de nous exposer M. Fischer ont été, vous le savez, largement pris en compte par l'Assemblée nationale.

Cet amendement prévoit que, pour le calcul du surloyer, il soit tenu compte de l'âge du locataire et du nombre des personnes. Or ces critères sont pris en considération de manière facultative par le projet de loi qui nous est présenté.

Il ne me semble pas souhaitable de les rendre obligatoires. Laissons aux organismes d'HLM le soin de choisir ces critères qui, en outre, sont déjà largement pris en compte dans le niveau des plafonds de ressources.

On ne peut pas, monsieur Fischer, souhaiter plus de souplesse pour les organismes d'HLM et les enfermer dans un carcan, ce que vous nous proposez dans chacun de vos amendements.

Pour ces raisons, la commission des affaires économiques a émis un avis défavorable.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Défavorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 76, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 89, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose, après les mots : « montant du loyer principal, », de rédiger ainsi la fin du second alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation : « il excède 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission a prévu un double système de plafonnement afin que le montant total du loyer et du surloyer ne puisse atteindre un niveau excessif.

Le surloyer est encadré par des minima, mais la loi ne fixe aucun plafond. Or il ne faudrait pas que les gens puissent se voir imposer brutalement une évolution par trop excessive de leurs charges locatives.

C'est pourquoi la commission vous propose de prévoir dans la loi plutôt que dans son décret d'application un plafonnement afin que, pendant trois ans au plus, le montant cumulé du loyer et du surloyer ne puisse excéder 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 89.

**M. Charles Ceccaldi-Raynaud.** Je demande la parole pour explication de vote.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Raynaud.

**M. Charles Ceccaldi-Raynaud.** Je souhaite que le plafonnement prévu par la loi, qui correspond à un souhait que nous avons en commun avec M. Pasqua, soit non pas limité dans le temps, mais définitif. On ne voit pas pourquoi on ne légiférerait que pour trois ans ! Légiférons jusqu'à ce qu'une autre loi intervienne !

Par ailleurs, on nous dit que le montant cumulé du loyer et du surloyer ne doit pas excéder le loyer privé. Je considère, pour ma part, qu'il doit en tout état de cause, et d'une manière permanente, demeurer inférieur au loyer privé.

Si ces modifications sont acceptées, j'aurai satisfaction et je retirerai l'amendement que j'ai déposé sur ce point.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le souhait de M. Ceccaldi-Raynaud va dans le sens des préoccupations de la commission.

J'accepte donc de rectifier l'amendement n° 89, de façon à rendre pérenne le plafonnement en supprimant la limitation de trois ans qui figure dans le projet de loi.

En conséquence, je propose de rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation : « Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. »

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n° 89 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, et tendant à rédiger ainsi le dernier alinéa du texte proposé par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L.441-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. »

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** J'ai le souci de prendre en compte les suggestions des uns et des autres et je me range donc à la double proposition de la commission des affaires économiques, exprimée par son rapporteur M. Braye : je suis favorable à l'amendement n° 89 rectifié. J'espère répondre ainsi à la demande de M. Ceccaldi-Raynaud et au souci de consensus et de compromis manifesté par M. le rapporteur.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 89 rectifié.

**M. Guy Fischer.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. Guy Fischer.** Cette nouvelle rédaction risque de provoquer des opérations de vases communicants. En limitant le plafond pour les familles les plus aisées, on incite indirectement à généraliser le surloyer, qui était jusqu'à présent facultatif, pour les familles dont les ressources dépassent entre 10 et 40 p. 100 le plafond. Dès lors, une généralisation, voire une institutionnalisation du surloyer, sera encouragée.

J'ajoute que les préfets font bien souvent pression pour l'obtention des PLA, poussant ainsi l'ensemble des offices d'HLM à instituer un surloyer, même pour des familles dont le dépassement se situe entre 10 et 40 p. 100.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 89 rectifié, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix, ainsi modifié, le texte proposé pour l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation.

*(Ce texte est adopté.)*

#### ARTICLE L. 441-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

Par amendement n° 5, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit le texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 441-5. - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.

« Les valeurs de ce coefficient sont au moins égales à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.

« L'organisme fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 10 p. 100 ni excéder 40 p. 100.

Par amendement n° 78, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent de compléter la première phrase du premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation par les mots : « et en tenant compte du montant au mètre carré du loyer pratiqué ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 5.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel : le fait de renvoyer la dernière phrase du premier alinéa à la fin de l'article permet d'en alléger la rédaction et d'en améliorer la logique interne.

**M. le président.** La parole est à M. Fischer, pour défendre l'amendement n° 78.

**M. Guy Fischer.** Il convient de prendre en compte dans les loyers les différences issues de la possibilité ouverte par le législateur, dans la loi Méhaignerie, de pratiquer des loyers différents à la relocation.

Dans ces conditions, à ressources et composition équivalentes, des ménages d'un même immeuble seront traités équitablement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 78?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le calcul du surloyer comporte des critères de deux sortes : les uns ont trait au locataire, les autres au logement. Or l'amendement n° 78 a pour conséquence de mélanger des critères qu'il convient, dans l'esprit de ce projet de loi, de différencier.

De plus, le projet de loi qui nous est proposé n'a pas pour objet de rattraper, éventuellement, les erreurs qu'auraient pu commettre auparavant les organismes d'HLM dans la politique de leurs loyers.

Je ne voudrais pas que l'on puisse imputer à l'adoption de ce projet de loi sur le surloyer les rattrapages auxquels pourraient se livrer les organismes d'HLM.

Telles sont les raisons pour lesquelles la commission a émis un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 5 et 78?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 5 et défavorable à l'amendement n° 78.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 5, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, le texte proposé pour l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé et l'amendement n° 78 n'a plus d'objet.

#### ARTICLE L. 441-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

L'amendement n° 27 est présenté par MM. Franchis et Madelain.

L'amendement n° 59 est déposé par MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Tous deux tendent, dans chacun des deux alinéas du texte proposé par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « par mètre carré habitable », à insérer les mots : « ou par mètre carré de surface corrigée ou surface utile ».

La parole est à M. Franchis, pour défendre l'amendement n° 27.

**M. Serge Franchis.** Il s'agit d'un amendement de simplification.

La notion de mètre carré habitable n'est pas utilisée par les organismes d'HLM. Les loyers y sont actuellement calculés sur la base de la surface corrigée, en tenant compte de la qualité des logements.

Pourquoi compliquer les calculs que les offices d'HLM devront effectuer? Essayons d'être simples et pratiques!

**M. le président.** La parole est à M. Vezinhet, pour défendre l'amendement n° 59.

**M. André Vezinhet.** Je partage le sentiment de mon collègue M. Franchis. Les organismes doivent d'ailleurs pouvoir apprécier le surloyer par rapport non pas seulement à la surface corrigée, mais également à la surface utile.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Lorsque ce projet de loi m'a été présenté, j'ai eu, à la première lecture, exactement la même réaction que MM. Franchis et Vezinhet. En fait, on s'aperçoit cependant que c'est un peu plus compliqué.

Leurs amendements tendent à substituer la notion de mètre carré de surface corrigée ou de surface utile à celle de mètre carré habitable pour le calcul de surloyer.

Trois arguments s'y opposent.

Tout d'abord, la notion de mètre carré de surface corrigée est inconnue des sociétés d'économie mixte, qui sont pourtant également visées par le projet de loi, et la notion de mètre carré habitable reste plus facile à appréhender par l'ensemble des locataires.

Ensuite, cette notion de mètre carré habitable a pour mérite de ne pas tenir compte des annexes du logement telles que les caves, les parkings et les garages, auxquelles le surloyer n'a pas lieu de s'appliquer. Or, si l'on suivait les auteurs des amendements, le surloyer serait appliqué à ces annexes.

Enfin, troisième argument, il ne faut pas oublier que le montant du surloyer exigible est obtenu en faisant le produit de deux paramètres : le supplément de loyer de référence qui, vous le savez, tient compte de la qualité du logement, et la surface habitable qui doit être une notion purement mathématique pour prendre en considération la grandeur du logement. Or il ne serait pas logique de reprendre dans ce second paramètre - pas plus d'ailleurs que dans le premier - des éléments de confort qui apparaissent dans les notions de « surface utile » ou « par mètre carré de surface corrigée ». Il me semble donc que la notion « par mètre carré habitable » est la plus juste.

C'est la raison pour laquelle la commission des affaires économiques a émis un avis défavorable sur ces deux amendements identiques, et ce, je le répète, après avoir étudié assez longuement les conséquences de la modification qui est présentée, qu'elle avait elle-même envisagé de proposer dans un premier temps.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements identiques n° 27 et 59 ?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** La notion de surface habitable est celle que connaît le locataire. Mon souci étant que le texte soit compréhensible par le locataire, je partage donc l'avis défavorable de la commission.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix les amendements identiques n° 27 et 59.

**M. André Vezinhet.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. André Vezinhet.** Je crains de m'être mal fait comprendre.

J'ai bien entendu les remarques de M. le rapporteur. Peut-être n'avions-nous pas pris en compte dans notre appréciation les éléments qu'il vient d'avancer. Nous voulons introduire plus de souplesse dans le texte pour permettre aux organismes d'apprécier les situations en fonction de la surface corrigée ou de la surface utile et pas seulement de la surface habitable.

En effet, connaissant trop l'ardeur des associations à défendre les intérêts des locataires, si un organisme au détriment des locataires optait pour la manière la plus pénalisante d'appliquer le surloyer, je sais quel ramdam cela provoquerait.

Je le répète, notre objectif, c'est la souplesse. D'ailleurs, d'autres arguments plaident en faveur de la surface corrigée ou de la surface utile ; je rappelle en outre que c'est la position de l'Union des HLM dont je me plais à croire qu'elle est soucieuse de l'intérêt des locataires.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je voudrais insister à nouveau sur l'importance du mode de calcul du surloyer.

Il me semble qu'on dénature complètement le calcul si l'on se fonde sur deux éléments qui prennent en compte la notion de qualité du logement.

La surface utile en mètres carrés est en relation avec la qualité du logement, qui apparaît aussi à travers le supplément de loyer de référence au mètre carré. Or le projet de loi prévoit bien que la qualité du logement est prise en considération par le biais d'un paramètre et que le second paramètre tient uniquement compte de la surface du logement.

Cet argument me paraît important, en plus de ceux que j'ai précédemment présentés, et devrait être de nature à convaincre M. Franchis de bien vouloir accepter de retirer son amendement.

**M. le président.** Monsieur Franchis, l'amendement n° 27 est-il maintenu ?

**M. Serge Franchis.** Bien entendu, monsieur le rapporteur, j'ai compris le sens du dispositif tel que vous l'avez exposé. Je note simplement que la complexité d'application de ce texte, avec les enquêtes, les contrôles et la modification du calcul des loyers qu'il suppose, alourdira la gestion comptable et administrative des organismes d'HLM et des organismes sociaux, dont les frais de gestion sont déjà très lourds et la situation financière délicate.

C'est la seule observation que je ferai, avec insistance, mais je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 27 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 59, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 41, MM. Vasselle et de Menou proposent de compléter *in fine* le premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-6 par les mots : « ainsi que de son environnement en prenant notamment en compte la proximité des services quelle que soit leur nature. »

La parole est à M. Vasselle.

**M. Alain Vasselle.** Il s'agit, dans le calcul du surloyer, de tenir compte de l'environnement, notamment de la proximité des services quelle que soit leur nature. Faisant référence aux services, je pense ici à la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, notion ô combien importante qui a été prise en compte. Quant aux services de proximité, vous le savez bien, suivant qu'ils existent ou non, l'environnement est plus ou moins favorable aux locataires. Il me paraîtrait judicieux qu'il soit tenu compte de ces paramètres au moment de la fixation du loyer et du surloyer en particulier.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement aurait pour effet de multiplier inutilement les critères à prendre en compte pour fixer les surloyers. L'environnement et les services font partie intégrante du critère de localisation géographique du logement. Ce n'est pas à nous de fixer des « sous-critères » pour déterminer cette localisation géographique et même peut-être la qualité du logement.

En revanche, on sait qu'en adoptant un amendement de cette sorte on ouvre la porte à des contentieux innombrables auxquels les responsables des offices d'HLM auront beaucoup de peine à faire face. C'est pour cette raison que la commission a émis un avis défavorable.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement partage pleinement l'avis de la commission.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 41.

**M. Alain Vasselle.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. Alain Vasselle.** Si vraiment nous devons, du fait de l'introduction de ce critère supplémentaire, être confrontés à des contentieux innombrables, il y a longtemps que nous aurions vécu ce type de contentieux au niveau des organismes d'HLM.

En effet, je ne ferai pas l'injure de rappeler à nos collègues que lorsqu'un organisme d'HLM, sous l'autorité du préfet qui donne son avis, établit la grille des loyers, il est bien tenu compte de ce type de critères et, à ma connaissance, cela n'a pas souffert de contentieux qui amènent les organismes devant les tribunaux.

Cela étant, je crois qu'il faut s'en remettre au bon sens de ceux qui auront à appliquer les surloyers. Qui peut le plus peut le moins, mais je ne veux pas compliquer notre législation et je retire purement et simplement l'amendement n° 41.

**M. le président.** L'amendement n° 41 est retiré.

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation.

*(Ce texte est adopté.)*

#### ARTICLE L. 441-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Par amendement n° 80 rectifié, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen, proposent :

I. - Dans la première phrase du premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « dans le département », d'insérer les mots : « du siège de l'organisme et à celui du lieu ».

II. - Dans le deuxième alinéa du texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « représentants de l'Etat », d'insérer les mots : « dans le département du lieu de situation du logement concerné ».

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** La loi n° 94-112 du 9 février 1994 avait défini les conditions de transmission des barèmes de surloyer et l'amendement n° 80 rectifié se justifie d'abord par le souci d'éviter toute contradiction entre les textes.

Ensuite, il est motivé par le fait que certains organismes dont le siège est dans un département possèdent des ensembles locatifs dans d'autres départements limitrophes, notamment en région parisienne et dans les régions fortement urbanisées. Il nous apparaît tout à fait utile et nécessaire que la délibération relative au mode de calcul du surloyer soit alors communiquée aux préfets des différents départements concernés.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission avait estimé que, dans sa première rédaction, cet amendement tendait à harmoniser la tutelle exercée par les préfets sur les barèmes des loyers et surloyers dans le sens le plus laxiste.

Mais l'amendement ayant été rectifié, la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 80 rectifié, pour lequel la commission et le Gouvernement s'en remettent à la sagesse du Sénat.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 16, M. Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose de rédiger comme suit la seconde phrase du premier alinéa du texte présenté par le III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation :

« A cette délibération, sont annexés les éléments permettant le calcul du montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. José Balarello, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales.** Il s'agit simplement de préciser le contenu des éléments qui devront être annexés à la délibération relative au surloyer transmise au préfet. Il doit s'agir non pas de la « justification » que le mode de calcul satisfait aux dispositions légales, mais des éléments permettant le calcul du montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence. Cette mention apparaît plus précise et moins sujette à des divergences d'interprétation entre les organismes d'HLM et les services de l'Etat.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cette précision proposée par nos collègues de la commission des affaires sociales est intéressante : l'avis de la commission des affaires économiques est favorable.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Egalement favorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 16, accepté par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 90, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose, à la fin du deuxième alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « une seconde délibération » d'ajouter les mots : « , notamment eu égard au montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles équivalents et dont les loyers sont fixés en application de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission des affaires économiques propose un deuxième type de plafonnement du surloyer : cet amendement vise à préciser que le préfet exercera son contrôle sur les barèmes de surloyer en tenant compte, notamment, des loyers pratiqués pour des immeubles ou groupes d'immeubles équivalents dans le parc locatif privé.

Ce dispositif devrait être de nature à éviter que les locataires ne se voient opposer des charges locatives qui pourraient finir par excéder les loyers du secteur libre.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je suis favorable à la proposition de la commission.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 90.

**M. Charles Ceccaldi-Raynaud.** Je demande la parole pour explication de vote.

**M. le président.** La parole est à M. Ceccaldi-Raynaud.

**M. Charles Ceccaldi-Raynaud.** S'agit-il d'un plafonnement permanent ou non ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit bien d'une mesure permanente.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 90, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation.

*(Ce texte est adopté.)*

#### ARTICLE L. 441-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

L'amendement n° 28 est présenté par MM. Franchis et Madelain.

L'amendement n° 60 est déposé par MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Tous deux tendent, dans le troisième alinéa du texte proposé par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « par mètre carré habitable » à ajouter les mots : « ou par mètre carré de surface corrigée ou surface utile ».

Il s'agit là de deux amendements de coordination, sur l'objet desquels le Sénat s'est déjà prononcé.

Sont-ils maintenus ?

**M. Serge Franchis.** Je retire mon amendement n° 28.

**M. André Vezinhet.** Je retire également l'amendement n° 60.

**M. le président.** Les amendements n° 28 et 60 sont retirés.

Je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 42, MM. Vasselle et de Menou proposent de compléter *in fine* le troisième alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-8 par les mots : « et des communes ».

Par amendement n° 43, MM. Vasselle et de Menou proposent de compléter *in fine* le troisième alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-8 par les mots : « ou des communes ».

Ces amendements sont-ils soutenus ?..

Par amendement n° 2 rectifié, MM. Pasqua et Ceccaldi-Raynaud proposent de compléter, *in fine*, le texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant du supplément de loyer de solidarité ne peut jamais excéder 30 p. 100 du loyer principal. »

La parole est à M. Ceccaldi-Raynaud.

**M. Charles Ceccaldi-Raynaud.** Nous voulions, M. Pasqua et moi, une garantie donnée par la loi. Nous n'avons pas obtenu gain de cause, la commission et le Gouvernement préférant retenir un autre système.

Dans ces conditions, nous nous rallions à la position de la commission et nous retirons notre amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 2 rectifié est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix le texte proposé pour l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation.

*(Ce texte est adopté.)*

#### ARTICLE L. 441-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

L'amendement n° 29 est présenté par M. Franchis.

L'amendement n° 44 est déposé par MM. Vasselle, de Menou et Joyandet.

Tous deux visent, dans la première phrase du premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-9, à remplacer le mot : « annuellement » par les mots : « chaque année paire ».

La parole est à M. Franchis, pour défendre l'amendement n° 29.

**M. Serge Franchis.** Il s'agit de la périodicité de l'enquête qui doit être faite auprès des locataires. Ces enquêtes ne sont pas très bien accueillies par ces derniers, irrités par nos demandes répétées.

Par ailleurs, pour suivre l'occupation sociale, il est nécessaire de temps à autre de faire le point et cela aussi bien auprès des locataires éligibles à l'APL qu'auprès de ceux qui ne le sont pas.

Faire une enquête annuelle limitée au cas des ménages non éligibles à l'APL me paraît insuffisant pour collecter l'ensemble des informations permettant de faire le point périodiquement. Mais réaliser cette enquête tous les ans me paraît lourd pour les organismes tant en raison des frais de gestion induits qu'en matière de relations avec les locataires.

C'est pourquoi je propose de substituer à l'enquête annuelle une enquête chaque année paire.

**M. le président.** La parole est à M. Vasselle, pour présenter l'amendement n° 44.

**M. Alain Vasselle.** Cet amendement a le même objet que celui qui vient d'être défendu par mon collègue M. Franchis. Je m'en suis déjà expliqué largement à l'occasion de la discussion générale. Je m'en étais également ouvert au Gouvernement lors de l'examen de la loi de finances pour 1996.

Nous avons justifié la nécessité de modifier le texte car une enquête annuelle entraînerait des charges non négligeables pour les organismes d'HLM. En effet, celles-ci

ont été chiffrées à cinquante francs par dossier, ce qui représenterait une masse globale de 170 millions de francs ; ce n'est pas nul, bien au contraire.

D'ailleurs, l'Assemblée nationale en a eu bien conscience puisqu'elle a modifié la rédaction du texte en éliminant de l'enquête les locataires éligibles à l'APL, ce qui réduit sensiblement le poids de la charge qu'auraient à supporter les organismes.

Compte tenu de l'ensemble des dispositions déjà retenues et de celles qui le seront, je le pense, dans les articles suivants et qui permettent la prise en considération de l'évolution des ressources des locataires pendant l'année - nous l'avons fait tout à l'heure, avec la compréhension de M. le rapporteur, ce dont je le remercie encore - rien ne s'oppose à ce que nous puissions apporter un peu plus de souplesse au dispositif et alléger la charge des organismes d'HLM en espaçant les enquêtes tous les deux ans.

L'argument qui avait été développé en son temps par M. le ministre tendait à dire que nous ne pourrions pas prendre en considération la situation des locataires dans l'année si les enquêtes étaient réalisées tous les deux ans. Cet argument n'est plus fondé, puisque l'Assemblée nationale et le Sénat ont amélioré le texte en permettant la prise en considération à tout moment de la situation des locataires.

Pourquoi faire des enquêtes aussi fréquemment ? Tous les deux ans, ce serait bien suffisant et bien mieux d'ailleurs que tous les trois ans, comme certains le proposent.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n° 29 et 44 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission des affaires économiques, vous le savez, mes chers collègues, s'est inquiétée du coût de cette enquête, qui était estimé au départ à 170 millions de francs. Elle a pesé le pour et le contre et tenu compte de l'amélioration qui a été apportée par l'Assemblée nationale, à savoir la conduite d'une enquête tous les ans et la prise en compte de l'augmentation des ressources des locataires. En effet, le projet de loi initial ne permettait de prendre en compte que les diminutions de ressources.

La commission des affaires économiques a donc estimé qu'il était bon d'opter pour une enquête annuelle sur la moitié du parc, c'est-à-dire concernant toutes les personnes sauf celles qui sont éligibles à l'APL, ce qui réduirait de moitié les coûts.

Par ailleurs, elle demande que soit mise en place une enquête triennale sur l'ensemble du parc des HLM de façon que l'on ait une meilleure connaissance du parc social en France. J'ai en effet été étonné, quand je me suis occupé de ce rapport, du manque de connaissance que l'on avait en la matière.

La commission des affaires économiques est donc défavorable à ces amendements.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je partage pleinement l'avis de la commission. Je demande d'ailleurs à M. Vasselle de bien vouloir retirer son amendement.

Monsieur le sénateur, vous exprimez le souci de veiller à ne pas induire de charges supplémentaires pour les organismes d'HLM. J'ai moi-même le souci d'une bonne exploitation des organismes d'HLM. Toutefois, votre souci est satisfait par le fait que l'enquête ne porte que sur les locataires non éligibles aux aides personnelles, ce qui correspond à peu près à la moitié.

Par conséquent, par une enquête tous les deux ans portant sur tous les locataires ou une enquête tous les ans portant sur les locataires non bénéficiaires de l'APL, nous obtenons le même résultat et répondons à votre souci.

Mais je suis également animé par un souci de justice. Avec une enquête tous les deux ans, le montant du surloyer sera calculé par rapport aux revenus de l'année  $n - 3$ . Cette formule ne me paraît pas bonne et je pense que la solution proposée par la commission répond à la fois à un souci de justice, d'efficacité du suivi des revenus et d'économie. Elle permettra de plus, par l'instauration d'une enquête générale tous les trois ans, de connaître précisément le parc des HLM.

Le dispositif retenu par la commission est complet. C'est pourquoi je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir retirer les amendements que vous avez déposés, sinon je devrais émettre un avis défavorable.

**M. le président.** Monsieur Franchis, l'amendement n° 29 est-il maintenu ?

**M. Serge Franchis.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 29 est retiré.

Monsieur Vasselle, l'amendement n° 44 est-il maintenu ?

**M. Alain Vasselle.** J'ai bien entendu les arguments que vous avez développés, monsieur le ministre, et je n'y suis pas complètement insensible.

Tout d'abord, un pas a déjà été fait dans la direction que nous souhaitons, puisque l'enquête annuelle ne portera pas sur les locataires éligibles à l'APL. C'est exact.

Ensuite, si l'enquête a lieu tous les deux ans, il ne faudra prendre en considération que la situation des revenus des locataires de l'année  $n - 2$ , donc ne pas appliquer de surloyer pour ces familles par souci de justice sociale. C'est exact également.

Il serait sage que je retire mon amendement, mais peut-être devrions-nous profiter de la navette pour améliorer encore le dispositif afin de prendre en compte la situation de ces locataires non pas par rapport à l'année  $n - 3$ , mais dans l'année considérée, ce qui permettrait de réduire encore le poids que représente cette enquête pour les organismes d'HLM.

Si nous pouvions alléger cette charge au-delà de ce qui a déjà été fait en trouvant la rédaction adéquate, je pense que nous ferions un excellent travail.

Je retire donc l'amendement, en espérant que la deuxième lecture nous permettra d'adopter une rédaction prenant en considération tous les éléments que nous avons développés les uns et les autres.

**M. le président.** L'amendement n° 44 est retiré.

Par amendement n° 81, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen, proposent, dans la première phrase du premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, de supprimer les mots : « concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer ».

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** Cet amendement procède de la même logique que l'amendement n° 77 dont nous avons déjà discuté. Il vise à faire disparaître de l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation la notion « d'ensemble des personnes vivant au foyer ».

En substituant cette notion à celle plus simple du locataire, l'Assemblée nationale a manifestement aggravé le texte initial, puisqu'elle pénalise les ménages dont les enfants travaillent et continuent à vivre au foyer de leurs parents.

J'ai indiqué tout à l'heure les raisons profondes qui nous conduisent à refuser la création, par le biais d'un surloyer, d'une nouvelle *poll-tax* à la française qui ne pourra que pénaliser ces jeunes qui sont déjà lourdement imposés sur leurs revenus.

Je n'en dirai pas plus à ce stade de la discussion. Je réaffirme simplement devant le Sénat notre volonté de nous opposer à une telle disposition.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme l'a dit M. Fischer, cet amendement procède de la même logique que l'amendement n° 77. Il suscite donc le même commentaire et le même avis défavorable de la commission.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Défavorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 81, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 6, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose, après les mots : « au foyer permettant de », de rédiger ainsi la fin de la première phrase du premier alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation : « calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. »

La parole est à M. le rapporteur.

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

Au premier alinéa de l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, je vous propose d'adopter une nouvelle rédaction qui permet de viser les procédures que doit effectuer l'organisme dans leur ordre logique. Les renseignements permettent, en premier lieu, de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et, en second lieu, de déterminer si le locataire est, par voie de conséquence, redevable ou non du surloyer.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 6, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 82, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen, proposent, après le premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, d'insérer l'alinéa suivant :

« La demande de renseignement précitée devra être obligatoirement validée par la Commission nationale informatique et liberté. Le questionnaire devra faire mention de cette validation. »

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** Cet amendement tend à protéger la confidentialité des documents qui serviront à communiquer les revenus des locataires aux organismes d'HLM. Il

vise donc à protéger les libertés publiques, et ce n'est pas une petite affaire. Vous comprendrez donc l'importance que nous attachons à cet amendement tout comme l'insistance que nous mettons à vous demander de bien vouloir l'adopter, mes chers collègues.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission attache autant d'importance que MM. Leyzour et Fischer à ces questions.

Cet amendement prévoit la validation des demandes de renseignements par la Commission nationale de l'informatique et des libertés. Or l'article 15 de la loi du 6 janvier 1978 - et je l'avais fait remarquer à M. Leyzour en réunion de commission - relative aux fichiers et aux libertés prévoit déjà cette obligation. Cet amendement m'apparaît donc inutile.

Je vous demande donc, monsieur Fischer, de bien vouloir le retirer. Dans le cas contraire, la commission serait obligée d'émettre un avis défavorable.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** L'avis du Gouvernement est identique à celui de la commission.

**M. le président.** L'amendement est-il maintenu ?

**M. Guy Fischer.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 82, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis maintenant saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 17, M. Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose de supprimer la dernière phrase du deuxième alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation.

Par amendement n° 83, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste, républicain et citoyen proposent, dans la dernière phrase du deuxième alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « montant » d'insérer le mot « maximum ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 17.

**M. José Balarello, rapporteur pour avis.** Cet amendement, adopté après discussion en commission des affaires sociales, supprime l'indemnité pour frais de dossier dont le montant doit être fixé par décret en Conseil d'Etat et qui frappe les locataires n'ayant pas répondu dans un délai d'un mois aux demandes de renseignements concernant les personnes vivant dans leur foyer.

Il est apparu à la commission des affaires sociales qu'à travers le mécanisme on s'inquiète à tort d'un incivisme supposé des locataires d'HLM. On aboutit ainsi à un luxe de précautions qui conduit une instance aussi prestigieuse que le Conseil d'Etat à trancher sur une indemnité pour frais de dossier ne devant pas dépasser 50 francs, d'après ce que M. le ministre nous a indiqué.

A vrai dire, cette indemnité nous paraît quelque peu superfétatoire, puisque le projet de loi prévoit déjà que, si un locataire n'envoie pas sa déclaration de revenus, il devra obligatoirement acquitter le surloyer au niveau le plus élevé, ce qui devrait largement inciter les locataires à répondre rapidement.

Mais, surtout, on risque de s'apercevoir que ceux qui ne répondent pas ne font pas preuve de mauvaise volonté, loin de là, qu'ils sont surtout désemparés par les injonctions administratives et qu'il s'agit, en fait, de personnes n'ayant pas à payer de surloyer.

L'administration n'est pas à l'abri d'une erreur. Or lorsqu'on connaît les locataires des HLM, on se rend compte que nombreux sont ceux qui ne sont pas à même de comprendre les injonctions administratives qui leur sont adressées.

Aussi la commission a-t-elle souhaité qu'en cas de retard un dialogue s'établisse entre l'organisme d'HLM et ses locataires sans imposer de cadre trop rigide.

Imaginons un retard consécutif à une grève de La Poste. Faudra-t-il que le locataire réclame à l'organisme réticent le remboursement des frais de dossier pour cas de force majeure et qu'il saisisse le juge administratif en cas de mauvaise volonté? Nous appartient-il vraiment de régler dans le détail des contraintes aussi précises?

La commission des affaires sociales a donc demandé la suppression de cette indemnité pour frais de dossier.

**M. Guy Fischer.** Très bien! C'est un bon amendement!

**M. le président.** La parole est à M. Fischer, pour présenter l'amendement n° 83.

**M. Guy Fischer.** Les propos de M. Balarello sont de bon sens!

Notre amendement n° 83, tend non pas à supprimer, mais à modifier la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 444-9 qui prévoit que le locataire qui n'aura pas répondu à l'office d'HLM ou qui n'aura pas communiqué son avis d'imposition ou les divers documents permettant d'établir son assujettissement au surloyer pourrait se voir infliger des frais de dossier.

Par l'amendement n° 83 nous souhaitons permettre à chaque organisme d'HLM de choisir d'appliquer ou non l'indemnité pour frais de dossier et, surtout, d'être libre d'en déterminer le montant afin qu'il corresponde véritablement aux frais de dossier.

Il me semble que le décret en Conseil d'Etat dont il est question dans cet article L. 441-9 ne devrait servir qu'à éviter les excès que les organismes d'HLM pourraient être amenés à commettre. De plus, il convient de prendre en compte les variations du montant de ces frais de dossier d'un organisme à l'autre. La fixation d'un coût unique sur tout le territoire nous paraît trop rigide et risquerait de pénaliser les locataires concernés. Le système que nous proposons a le mérite de la souplesse. Aussi, sous le bénéfice de ces quelques explications qui, je l'espère, convaincront le Sénat, je vous demande de bien vouloir adopter cet amendement n° 83.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 17 et 83?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement n° 17 porte suppression de l'indemnité pour frais de dossier prévue au bénéfice de l'organisme en cas de nécessaire relance auprès d'un locataire n'ayant pas communiqué ses avis d'imposition.

Je voudrais faire remarquer à M. le rapporteur pour avis que le surloyer que sera amené à payer au montant maximum le locataire lui sera par la suite remboursé. Ce n'est donc pas une sanction; c'est tout simplement, faute d'éléments, l'application du taux maximum qu'on estime devoir appliquer si le locataire n'a pas répondu.

M. Fischer a jugé l'amendement de M. Balarello excellent. Pour ma part, je ne sais pas quel est le meilleur des deux amendements.

**M. Guy Fischer.** Je suis prêt à me rallier à celui de M. Balarello!

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai toutefois, contre toute attente, une préférence pour le vôtre, monsieur Fischer,...

**M. Guy Fischer.** Vous voyez qu'on travaille bien! (*Sourires.*)

**M. Dominique Braye, rapporteur.** ... qui répond au souci de souplesse que nous défendons tous en laissant effectivement aux organismes d'HLM le choix de mettre en place ou non une indemnité pour frais de dossier.

Je suggère donc à M. Balarello de retirer son amendement, afin que nous puissions adopter celui de M. Fischer.

**M. André Vezinhet.** C'est une première!

**M. Guy Fischer.** Non, cela fait deux fois en une soirée!

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** On n'a pas, effectivement, à supprimer la perception de frais de dossier auprès de locataires qui, même après relance, ne répondraient pas à l'enquête menée par les organismes d'HLM. Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n° 17.

En revanche, je ne suis pas hostile à l'amendement n° 83 de M. Fischer, qui, plutôt que de laisser au Conseil d'Etat le soin de fixer le montant de l'indemnité pour frais de dossier, propose que ce montant soit laissé à l'appréciation de l'organisme d'HLM, le Conseil d'Etat ne fixant que le montant maximal. Je m'en remets donc à la sagesse du Sénat sur cet amendement n° 83.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 17 est-il maintenu?

**M. José Balarello, rapporteur pour avis.** Si un montant maximum est effectivement fixé, je veux bien retirer mon amendement. Mais j'attire votre attention sur le fait que, bien souvent, le coût des encaissements qui seront opérés par les trésoriers-payeurs des organismes d'HLM sera sans doute plus élevé que les frais de dossier!

**M. le président.** L'amendement n° 17 est retiré.

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 83, accepté par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. Alain Vasselle.** C'est à marquer d'une pierre rouge!

**M. le président.** Par amendement n° 45, MM. Vasselle et de Menou proposent d'insérer, dans le texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-9, après le troisième alinéa, un alinéa additionnel ainsi rédigé:

« Lorsque le locataire peut justifier d'une évolution d'une perte totale ou partielle de ses revenus entre deux enquêtes, il est procédé à la révision du montant de son surloyer, et au reversement ou à la prise en compte du trop-perçu versé par le locataire. »

La parole est à M. Vasselle.

**M. Alain Vasselle.** Cet amendement étant en partie satisfait par celui que nous avons aménagé avec la bienveillance de M. le ministre et de M. le rapporteur, je serais prêt à le retirer si je pouvais obtenir de la part de M. le ministre une précision.

La formulation de la fin de l'amendement, à savoir qu'il est procédé à la révision du montant du surloyer et au reversement ou à la prise en compte du trop-perçu

versé par le locataire, peut-elle être retenue ? Cela va sans doute sans dire, mais n'en étant pas sûr, j'attends avec impatience des assurances de la part de M. le ministre et de M. le rapporteur sur ce point.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à ce qu'il soit tenu compte de la situation financière du locataire entre les enquêtes afin que ce dernier ne soit pas pénalisé par l'application d'un surloyer inadapté à la situation nouvelle dans laquelle il peut soudainement se trouver. Je note que le projet de loi règle déjà ce problème, monsieur Vasselle.

Quant au remboursement du surloyer par conséquent indûment payé, j'aimerais également, avant de me prononcer, entendre les explications que vous avez demandées à M. le ministre.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le locataire, rappelons-le, peut à tout moment, entre deux enquêtes, communiquer ses nouvelles ressources à l'organisme d'HLM et bénéficier de cette disposition dès qu'il aura procédé à cette information.

Vous voulez aller plus loin encore en permettant au locataire qui a tardé à prévenir son organisme d'HLM de la dégradation de sa situation d'être remboursé rétroactivement.

J'avais compris, monsieur Vasselle, que vous aviez le souci de faciliter la gestion à l'intérieur des organismes d'HLM. Or une mesure imposant à ces derniers de rembourser rétroactivement les locataires qui auraient omis de les prévenir n'irait pas dans ce sens !

Un pas très important ayant déjà été fait tout à l'heure, je vous demande instamment de retirer l'amendement n° 45, sinon je serais contraint d'émettre un avis défavorable sur un amendement qui, en définitive, est en partie satisfait, et qui compliquerait inutilement la tâche des organismes d'HLM.

**M. le président.** Monsieur Vasselle, l'amendement n° 45 est-il maintenu ?

**M. Alain Vasselle.** Sans doute la rédaction de cet amendement n'est-elle pas bonne car, dans mon esprit, il ne s'agissait pas de rembourser rétroactivement un locataire qui aurait péché par omission.

En revanche, si effectivement le locataire peut ne pas se voir pénalisé par l'application d'un surloyer en cas de changement défavorable de sa situation et s'il est informé par les organismes d'HLM que cette nouvelle situation sera immédiatement prise en considération, dans l'année, je suis prêt à retirer cet amendement n° 45.

Mais je crois qu'il vous faudra, dans une circulaire ministérielle, expliquer cela aussi clairement que possible, à la fois aux préfets et aux organismes d'HLM afin que la loi soit appliquée sur ce point sans difficulté.

J'accepte donc de retirer mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 45 est retiré.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation.

*(Ce texte est adopté.)*

#### ARTICLE L. 441-10 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Sur le texte proposé pour l'article L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation, je ne suis saisi d'aucun amendement.

Personne ne demande la parole ?...

Je le mets aux voix.

*(Ce texte est adopté.)*

**M. le président.** Mes chers collègues, nous avons étudié 57 amendements ; il en reste 27 à examiner.

A cette heure, le Sénat va interrompre ses travaux pour les reprendre à vingt-deux heures trente.

La séance est suspendue.

**(La séance, suspendue à dix-neuf heures cinquante-cinq, est reprise à vingt-deux heures trente, sous la présidence de M. Michel Dreyfus-Schmidt.)**

#### PRÉSIDENCE DE M. MICHEL DREYFUS-SCHMIDT vice-président

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

Nous poursuivons l'examen du projet de loi relatif au supplément de loyer de solidarité.

Au sein de la discussion de l'article 1<sup>er</sup>, nous en sommes parvenus au texte proposé pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation.

#### ARTICLE L. 441-11 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Sur cet article, je suis d'abord saisi de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 21 rectifié, M. Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose de supprimer la première phrase du premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation.

Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 30 est présenté par M. Franchis.

L'amendement n° 46 est présenté par MM. Vasselle et de Menou.

Tous deux tendent, dans la première phrase du premier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-11, à supprimer le mot : « annuelle ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 21 rectifié.

**M. José Balarello, rapporteur pour avis.** L'article 14 de la loi de finances pour 1996 a prévu un premier régime de sanctions à l'encontre des organismes d'HLM qui n'ont pas procédé à l'enquête annuelle sur les revenus et les ressources de leurs locataires. Faute d'avoir demandé les renseignements exigés, la contribution due par l'organisme est doublée, c'est-à-dire « majorée de 100 p. 100 » pour reprendre les termes mêmes du texte de la loi.

Or le projet de loi qui nous est soumis prévoit de créer un article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation qui instaure une sanction pour le même cas de non-respect des obligations en matière d'enquête annuelle. Il s'agit alors d'une pénalité égale à 200 francs par logement.

Ces sanctions seront immédiatement applicables dès que le texte aura été publié, c'est-à-dire dès 1996.

On risque fort de déboucher sur une contradiction juridique puisque, en cas de litige entre les services de l'Etat et un organisme d'HLM sur le non-respect de l'obligation d'enquête, le juge administratif amené à trancher le débat sera conduit à imposer, pour le même manquement, deux sanctions différentes, l'une d'ordre fiscal, l'autre ayant le caractère d'une pénalité, et toutes deux ayant un caractère administratif.

Par ailleurs, l'organisme d'HLM qui n'a pas fait l'enquête ne peut, par le fait même, mettre en recouvrement les suppléments de loyer de solidarité que doivent acquitter ses locataires. Il est donc passible de la seconde pénalité prévue par l'article L. 441-11, égale à 60 p. 100 des sommes exigibles. Nous vous soumettrons un amendement sur ce point, mes chers collègues.

Finalement, un organisme qui ne fait pas l'enquête en 1996 peut, dans un cas extrême, acquitter la contribution et être sanctionné trois fois.

Il doit régler en effet sa contribution fiscale prévue par la loi de finances, une majoration fiscale pour défaut d'enquête égale au montant de la contribution, une pénalité de 200 francs par logement prévue par le texte que nous examinons et une pénalité égale à 60 p. 100 du montant des surloyers à percevoir.

S'il est normal de dissuader les organismes d'HLM de ne pas respecter la loi, en revanche, il est beaucoup moins normal de le faire à travers trois dispositions législatives distinctes.

C'est la raison pour laquelle la commission des affaires sociales a estimé juste de clarifier le dispositif, au moins en évitant d'inscrire deux sanctions cumulatives pour le même fait dans deux lois de nature différente.

Nous avons prévu, dans une première rédaction de l'amendement, de privilégier pour l'avenir la sanction instituée par le présent projet de loi, qui était la plus récente dans sa conception.

Il semble néanmoins que le dispositif créé par la loi de finances est suffisamment au point pour être appliqué d'une manière définitive.

Cet amendement rectifié permet donc de supprimer la disposition du présent projet de loi rendue à notre avis superfétatoire par la loi de finances pour 1996, uniquement en ce qui concerne le défaut d'enquête annuelle, bien entendu.

**M. le président.** La parole est à M. Franchis, pour défendre l'amendement n° 30.

**M. Serge Franchis.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 30 est retiré.

L'amendement n° 46 est-il soutenu ? Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 21 rectifié ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission des affaires économiques avait donné un avis défavorable sur l'amendement n° 21, mais la commission des affaires sociales a rectifié son amendement et, dès lors, je ne crois pas trahir le sentiment de la commission des affaires économiques en émettant un avis favorable.

En effet, cet amendement permettra d'éviter un cumul des sanctions à l'égard des organismes d'HLM ; il présente en outre le mérite de la clarté.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?..

Je mets aux voix l'amendement n° 21 rectifié, accepté par la commission et pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 18, M. Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose, au début de la seconde phrase du premier alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation, avant les mots : « L'organisme d'habitations à loyer modéré », d'ajouter les mots : « En outre, ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. José Balarello, rapporteur pour avis.** Compte tenu de la suppression de la première phrase du texte proposé pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation qui vient d'intervenir, nous retirons cet amendement, qui n'a plus d'objet.

**M. le président.** L'amendement n° 18 est retiré.

Par amendement n° 19, M. Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose, dans la seconde phrase du premier alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation, de remplacer le taux : « 60 p. 100 » par le taux : « 50 p. 100 ».

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. José Balarello, rapporteur pour avis.** Le cas de non-mise en recouvrement ou de manque de diligence dans le recouvrement d'un surloyer entraîne une pénalité appliquée à l'organisme d'HLM égale à 60 p. 100 des sommes dues.

Cet amendement vise à revenir à un taux de 50 p. 100, sachant qu'en tout état de cause le fait que l'organisme soit redevable de la contribution sur le produit des surloyers représente déjà une incitation assez forte pour procéder au recouvrement des surloyers.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission des affaires sociales a souhaité abaisser de 60 p. 100 à 50 p. 100 le taux de pénalité applicable à l'organisme d'HLM en cas de défaut de recouvrement, M. le rapporteur pour avis étant particulièrement sensible aux problèmes des offices d'HLM. Je le rejoins sur ce point et donne donc un avis favorable sur l'amendement n° 19.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Dans un souci de compromis, et pour rejoindre la position des deux commissions, j'émetts également un avis favorable sur cet amendement.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?..

Je mets aux voix l'amendement n° 19, accepté par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 7, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans le deuxième alinéa du texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « département de situation », d'insérer les mots : « du logement ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 7, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 84, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent de compléter le dernier alinéa du texte présenté par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée : « Le produit des pénalités ainsi recouvrées est affecté pour abonder le montant des crédits de l'Etat en faveur de la construction et de la réhabilitation des logements sociaux. »

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** Notre amendement n° 84 prévoit que le produit des pénalités recouvrées auprès des organismes d'HLM qui n'auront pas procédé à l'enquête annuelle de ressources des locataires soit affecté au financement de la construction et de la réhabilitation de logements sociaux.

Il nous semble, en effet, particulièrement important que cet argent, qui est le produit du logement social, reste dans le domaine du logement social, dont chacun dans cet hémicycle sait qu'il souffre depuis plusieurs années d'une politique de restriction budgétaire qui lui est particulièrement dommageable.

Je ne reviendrai pas, à cette occasion, sur l'ensemble de ce que nous avons dit dans la discussion générale et en défendant notre motion tendant à opposer l'exception d'irrecevabilité, mais je tiens tout de même à proposer que les pénalités envisagées ne se traduisent pas encore une fois au détriment des locataires et de ceux qui peuvent le devenir.

Si un organisme peut être pénalisé pour n'avoir pas fait le travail auquel il est obligé par la loi, il ne faut pas que les locataires ou les futurs locataires en fassent indirectement les frais.

Nous estimons donc que le produit des pénalités doit rester affecté au logement social et ne pas retomber dans le budget général. C'est pourquoi nous proposons, par cet amendement, qu'il soit affecté à la construction ou à la réhabilitation de logements sociaux.

Le montant des sommes concernées ne sera certes pas très élevé, mais nous faisons de leur utilisation au profit du logement social une question de principe.

C'est tout le sens de cet amendement que je vous propose d'adopter, mes chers collègues.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à ce que le produit des pénalités recouvrées auprès des organismes d'HLM qui n'auraient pas procédé à l'enquête annuelle de ressources des locataires soit affecté au financement des réhabilitations de logements sociaux.

Quand bien même le Sénat souhaiterait vous suivre, mon cher collègue, il n'en resterait pas moins que votre proposition est juridiquement irrecevable car contraire au principe de non-affectation des recettes.

Je vous propose donc de retirer votre amendement, sinon, la commission émettra un avis défavorable.

**M. le président.** Monsieur Fischer, l'amendement est-il maintenu ?

**M. Guy Fischer.** Oui, monsieur le président.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Défavorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 84, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...  
Je mets aux voix, modifié, le texte proposé pour l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation.

*(Ce texte est adopté.)*

#### ARTICLES L. 441-12 À L. 441-15 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Sur les textes proposés pour les articles L. 441-12 à L. 441-15, du code de la construction et de l'habitation, je ne suis saisi d'aucun amendement.

Personne ne demande la parole?...

Je les mets aux voix.

**M. Guy Fischer.** Le groupe communiste républicain et citoyen vote contre.

*(Ces textes sont adoptés.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix, modifié, l'ensemble du paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup>.

*(Ce texte est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 1<sup>er</sup>, modifié.

**M. Guy Fischer.** Le groupe communiste républicain et citoyen vote contre.

*(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup> (suite)

**M. le président.** Par amendement n° 49, MM. Madelain, Franchis et les membres du groupe de l'Union centriste proposent d'insérer, après l'article 1<sup>er</sup>, un article additionnel ainsi rédigé :

« Au cours des cinq prochaines années à compter de la publication de la présente loi, les plafonds visés au deuxième alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation font l'objet d'une revalorisation spécifique supplémentaire permettant de les porter, en 2001, au moins au niveau qui aurait été le leur si l'indice prévu par ledit alinéa leur avait été appliqué entre 1983 et 1993. »

La parole est à M. Franchis.

**M. Serge Franchis.** Jusqu'à l'intervention de l'arrêté du 11 mars 1994, les plafonds de ressources ont été révisés en fonction de la variation constatée de l'indice du coût de la construction. Cela a conduit à une lente érosion du niveau des plafonds par rapport aux prix à la consommation, qui ont augmenté près de deux fois plus vite entre 1980 et 1990.

Selon les gestionnaires des offices d'HLM, une famille entrée en 1980 dans un logement HLM avec un revenu inférieur de 13 p. 100 au plafond de ressources se retrouve automatiquement en 1992, du fait de l'érosion desdits plafonds, avec un revenu supérieur de 12 p. 100 au plafond.

L'amendement n° 49 a donc pour objet de combler, au cours des cinq prochaines années, le retard accumulé en matière de revalorisation des plafonds entre 1983 et 1993.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ai déjà exprimé l'opinion de la commission des affaires économiques sur le problème de la revalorisation des plafonds.

Cet amendement prévoit de surcroît, en quelque sorte, un rattrapage du passé. Un tel rattrapage ne nous semble pas souhaitable dans la mesure où il convient de réserver l'accès au logement social aux ménages qui en ont le plus besoin, c'est-à-dire à ceux qui disposent des ressources les plus modestes.

De plus, comme l'a rappelé tout à l'heure M. le ministre, depuis vingt-cinq ans, la proportion des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources est quasiment stable puisqu'elle est passée de 60 p. 100 à 57 p. 100.

La commission des affaires économiques émet un avis défavorable, car le logement social doit continuer à jouer pleinement son rôle en étant prioritairement destiné aux familles les plus modestes.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je partage tout à fait l'avis de M. le rapporteur, mais je peux donner tous apaisements à M. Franchis.

Il y a vingt-cinq ans, monsieur le sénateur, 60 p. 100 de la population étaient éligibles à l'obtention d'un logement dans ce qu'on appelait à l'époque les HLMO.

Aujourd'hui, en considérant l'ensemble du parc, composé aux quatre cinquièmes d'HLMO, pour un cinquième seulement de PLA - et votre argumentation concerne surtout ces derniers - on estime que 57,2 p. 100 de la population sont éligibles. Il n'y a donc pas eu de déperdition.

Par ailleurs, on l'a déjà dit, depuis 1994, il y a un indexation automatique des plafonds de ressources PLA.

Voilà pourquoi, monsieur le sénateur, je ne crois pas que nous puissions, comme vous le proposez, rendre éligibles plus de 5 millions de ménages.

Vous connaissez comme moi la longueur des files d'attente des ménages qui souhaitent entrer dans le parc HLM et dont les revenus sont plus modestes que les plafonds de ressources actuels. Je ne crois pas opportun d'augmenter le nombre de ces ménages dans de telles proportions, alors même que le pourcentage de ménages éligibles est resté à peu près inchangé.

Je suis ainsi conduit, monsieur Franchis, à vous demander d'envisager le retrait de votre amendement, à défaut de quoi le Gouvernement émettrait un avis défavorable.

**M. le président.** L'amendement est-il maintenu, monsieur Franchis ?

**M. Serge Franchis.** Je prends acte des taux qui ont été cités.

Mon amendement visait essentiellement à la préservation de la mixité sociale, car nous devons veiller à ce que les logements HLM ne soient pas réservés aux familles les plus modestes ; il faut aussi qu'y soient accueillies des familles aux revenus moyens.

Cela dit, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 49 est retiré.

**M. Guy Fischer.** Je le reprends, monsieur le président.

**M. le président.** Il s'agit donc de l'amendement n° 49 rectifié.

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** J'ai repris cet amendement, car je n'ai guère été convaincu par les arguments qu'ont développés M. le rapporteur et M. le ministre, étant beaucoup plus sensible à ceux qu'a avancés M. Franchis.

En effet, à mes yeux, il ne convient pas que le logement social devienne le logement des plus démunis. Cet amendement pose une question de fond qu'il ne faut pas esquiver.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 49 rectifié, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

#### Article 1<sup>er</sup> bis

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup> bis. - A titre transitoire, les renseignements visés à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré à partir d'enquêtes réalisées au deuxième semestre 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994 peuvent être pris en compte pour le calcul du supplément de loyer de solidarité perçu en 1996. »

Par amendement n° 61, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, dans cet article, après les mots : « supplément de loyer » de supprimer les mots : « de solidarité ».

Cet amendement n'a plus d'objet.

**M. William Chervy.** En effet !

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?... Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup> bis.

(L'article 1<sup>er</sup> bis est adopté.)

#### Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup> bis

**M. le président.** Par amendement n° 9, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose d'insérer, après l'article 1<sup>er</sup> bis, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Dans la deuxième phrase de l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme" sont remplacés par les mots : "Le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements".

« II. - Les dispositions de l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue du I ci-dessus, sont applicables aux délibérations relatives aux loyers dont la transmission interviendra à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1996. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement a pour objet de remédier à l'application de procédures différentes pour l'exercice de la tutelle sur les délibérations des organismes d'HLM selon qu'elles concernent les barèmes des loyers ou ceux des surloyers : le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme est compétent dans le premier cas et celui du département de situation des logements, dans le second cas.

C'est pourquoi la commission a souhaité harmoniser ces dispositions et garantir ainsi la réalité du contrôle des barèmes à la fois des loyers et des surloyers.

A cette fin, je vous propose d'insérer, après l'article 1<sup>er</sup> bis, un article additionnel qui modifie l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de

l'habitation, pour prévoir la tutelle du préfet du département du lieu de situation des logements sur les délibérations relatives aux barèmes de loyers.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Dans tous les cas, le préfet compétent sera bien celui du département de situation des logements. Il est effectivement le mieux placé pour se prononcer sur le montant des loyers pratiqués dans les HLM de son département.

Le Gouvernement est donc favorable à cet amendement.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 9, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 1<sup>er</sup> bis.

Par amendement n° 62, MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent d'insérer, après l'article 1<sup>er</sup> bis, un article additionnel ainsi rédigé :

« Le paragraphe III de l'article 302 bis ZC du code général des impôts est complété *in fine* par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour le calcul de la contribution due au titre de l'année 1996, les renseignements visés au premier alinéa et détenus par les bailleurs à partir d'enquêtes réalisées au deuxième semestre 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994 peuvent être pris en compte. »

La parole est à M. Chervy.

**M. William Chervy.** Lors de l'examen de ce texte à l'Assemblée nationale, les députés ont introduit une disposition, certes transitoire, mais tout à fait intéressante puisqu'elle vise à permettre aux bailleurs d'utiliser les renseignements recueillis sur les revenus imposables de leurs locataires en 1994 à partir d'enquêtes réalisées au cours du second semestre de 1995 pour le calcul du supplément de loyer perçu en 1996.

Cette mesure, inspirée par un souci de rationalisation du travail des organismes d'HLM, permet notamment d'éviter de gonfler inutilement les frais de gestion qu'induit le nouveau mécanisme du surloyer.

Par notre amendement, nous proposons de modifier l'article 14 de la loi de finances pour 1996, qui a introduit la contribution des organismes d'HLM sur des logements à usage locatif, afin de leur permettre d'utiliser les résultats des enquêtes menées durant le second semestre de l'année 1995 sur les revenus de 1994 des locataires pour calculer non seulement le montant du surloyer, comme le prévoit l'article 1<sup>er</sup> bis du projet de loi, mais aussi celui de la contribution qu'ils devront verser en application dudit article 14 de la loi de finances pour 1996.

Il s'agit en fait d'un amendement de précision et de coordination.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'ambition de cet amendement est, certes, louable et nous ne pouvons qu'y souscrire.

Cependant, il n'est pas sûr que le présent projet de loi sera promulgué avant le 28 février, date fixée par la loi de finances pour la détermination de cette contribution. Un

engagement de M. le ministre permettra de nous rassurer sur ce point, sans qu'il soit pour autant nécessaire d'aller jusqu'à modifier la loi de finances que nous avons votée il y a deux mois.

Si M. le ministre ne peut nous apporter les assurances que nous attendons, je m'en remettrai à la sagesse du Sénat.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je puis donner à la Haute Assemblée toutes assurances : les enquêtes qui ont été réalisées au second semestre de 1995 et qui ont donc porté sur les ressources de l'année 1994 correspondent parfaitement aux exigences de l'article 14 de la loi de finances pour 1996.

Je puis vous faire part de l'engagement du ministre de l'économie et des finances selon lequel cela sera précisé sans ambiguïté dans l'instruction fiscale qui est en cours de rédaction.

Dans ces conditions, il ne me paraît pas opportun, comme le disait M. le rapporteur, de modifier la loi de finances qui a été adoptée voilà seulement quelques semaines.

**M. le président.** Monsieur Chervy, l'amendement n° 62 est-il maintenu ?

**M. William Chervy.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 62 est retiré.

#### Article 1<sup>er</sup> ter

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup> ter. - L'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 442-4. - En cas de sous-occupation du logement, le locataire peut, à sa demande, se voir attribuer un nouveau logement correspondant à ses besoins sans que lui soient opposables les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. »

Je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Par amendement n° 20, M. Balarello, au nom de la commission des affaires sociales, propose de rédiger comme suit le texte présenté par cet article pour l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 442-4. - Des changements de locaux peuvent être proposés aux locataires en vue d'une meilleure utilisation familiale sans que leur soient opposables les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, dans les conditions précisées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation. »

Par amendement n° 10, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit le texte présenté par ce même article pour l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 442-4. - En cas de sous-occupation du logement, il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 20.

**M. José Balarello, rapporteur pour avis.** Cet amendement, qui a été adopté par la commission des affaires sociales après un large débat en son sein, permet aux

organismes d'HLM de proposer, et non d'imposer, des changements de logement sans qu'intervienne la question d'un éventuel dépassement des plafonds de ressources.

Outre la sous-occupation, cas prévu par le texte dans son état actuel, il peut s'agir de logements devenus trop petits lorsque la famille s'est agrandie ou devenus inadaptés à la suite d'une modification de la situation des occupants en relation avec leur emploi.

Avec notre amendement, l'organisme d'HLM pourra - c'est une simple faculté - donner satisfaction à certains locataires lorsqu'il dispose de logements mieux adaptés à leur situation, et cela sans que soient opposables à ces locataires les plafonds de ressources.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 10 et pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 20.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement n° 10 est d'ordre rédactionnel.

Sur la proposition de sa commission, l'Assemblée nationale a introduit un article additionnel traitant d'un phénomène qui risque de se trouver aggravé par l'obligation du surloyer : il s'agit du problème de la sous-occupation des logements sociaux.

La réglementation en vigueur assimile tout changement de logement à une nouvelle location. Il en résulte que des personnes retraitées dont les enfants ont quitté le foyer familial continuent d'occuper - bien souvent contre leur gré - un appartement devenu inutilement grand dans la mesure où un dépassement des plafonds de ressources leur interdit l'accès à un logement plus petit.

En outre, en vertu du présent projet de loi, ces personnes se verraient appliquer un surloyer.

L'Assemblée nationale a résolu ce problème d'une façon qui semble satisfaisante, en prévoyant que les plafonds de ressources ne sont pas opposables aux locataires du parc HLM qui souhaitent obtenir un logement plus petit.

Toutefois, la rédaction de l'article 1<sup>er</sup> ter est ambiguë : elle pourrait être interprétée comme donnant au locataire un accès permanent, voire prioritaire à tout le parc locatif social.

C'est pourquoi je propose une nouvelle rédaction de l'article L. 442-4, qui lève toute ambiguïté en précisant bien que l'organisme HLM aura la faculté, mais non l'obligation, d'accorder un logement dans ces conditions.

L'amendement n° 20 n'est pas compatible avec l'amendement n° 10, que je viens de présenter. Il n'est pas souhaitable, selon nous, que des locataires bénéficient d'une rente de situation permanente en pouvant occuper un logement HLM de façon pérenne quelles que soient leurs ressources. La commission des affaires économiques émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 20.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement est tout à fait favorable à l'amendement n° 10 de la commission des affaires économiques, qui précise bien le champ d'application de l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation.

En revanche, il est défavorable à l'amendement n° 20 de la commission des affaires sociales, qui, comme l'a très bien dit M. le rapporteur, a une portée beaucoup plus large : dès lors qu'un locataire aurait pu obtenir un logement HLM, il aurait le droit toute sa vie, quelles que soient ses ressources, d'avoir un autre logement HLM, quelle qu'en soit la taille.

Cet amendement instaurerait un droit à vie d'obtention de logements HLM sans aucune condition. Vu l'importance des files d'attente, nous ne pouvons y être favorables.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 20.

**M. José Balarello, rapporteur pour avis.** Je demande la parole.

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

**M. José Balarello, rapporteur pour avis.** Je regrette que le Gouvernement ait émis un avis défavorable sur cet amendement.

En tant que responsable d'organisme d'HLM, je connais la population qui loge dans les HLM. En général, il ne s'agit pas de gens fortunés. Même lorsqu'ils dépassent le plafond de ressources, ce sont le plus souvent des salariés qui sont devenus artisans.

C'est la raison pour laquelle j'ai proposé, au nom de la commission des affaires sociales, cet amendement n° 20. Il ne faut pas, me semble-t-il, parler de rente de situation pour les personnes qui se trouvent dans des habitations à loyer modéré. Cela me paraît excessif.

Cela dit, tout en le regrettant, je retire cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 20 est retiré.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 10.

**M. Serge Franchis.** Je demande la parole, pour explication de vote.

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

**M. Serge Franchis.** Je regrette le retrait de l'amendement précédent.

**M. le président.** Souhaitez-vous le reprendre ?

**M. Serge Franchis.** Non, monsieur le président, mais je désire compléter l'intervention de M. le rapporteur pour avis en citant un exemple.

Une famille occupant un logement HLM au loyer relativement modéré qui souhaiterait occuper un logement PLA de même surface au loyer plus élevé, d'abord améliorerait sa situation, ensuite favoriserait la gestion de l'organisme d'HLM. En effet, ce dernier peut être conduit à proposer des logements PLA à des familles aux revenus très modestes, alors que des familles aux revenus moyens pourraient bénéficier de ces nouveaux logements, laissant ainsi à la disposition des familles aux revenus les plus modestes des appartements aux loyers plus modérés.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 10, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup> ter, ainsi modifié.

*(L'article 1<sup>er</sup> ter est adopté.)*

**Article additionnel après l'article 1<sup>er</sup> ter**

**M. le président.** Par amendement n° 11, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose d'insérer, après l'article 1<sup>er</sup> ter, un article additionnel ainsi rédigé :

« I. - Il est inséré après l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation un article L. 442-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-5.* - Le Gouvernement dépose tous les trois ans et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juillet 1997, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et son évolution.

« A cette fin, les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Les locataires sont tenus de répondre dans le délai d'un mois. A défaut, le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitations à loyer modéré d'une pénalité de 50 francs, majorée de 50 francs par mois entier de retard.

« L'enquête mentionnée à l'alinéa précédent vaut enquête au sens de l'article L. 441-9.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques. »

« II. - Dans l'article L. 481-3 du même code, les mots : "est applicable" sont remplacés par les mots : "et l'article L. 442-5 sont applicables". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Au cours de cette journée, je me suis ému de l'insuffisance des connaissances statistiques dont on dispose en France sur l'occupation des logements HLM. Afin de combler cette lacune, j'ai souhaité demander au Gouvernement de déposer tous les trois ans, sur le bureau des assemblées, un rapport sur cette occupation et son évolution, le premier rapport devant être déposé le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

C'est pourquoi je vous propose d'insérer un article L. 442-5 dans le code de la construction et de l'habitation.

Cet article prévoit, en outre, les obligations des organismes d'HLM et de leurs locataires en matière de communication des informations nécessaires à l'élaboration de ce rapport.

Les organismes procéderont donc tous les trois ans à une enquête auprès de l'ensemble de leurs locataires, dont les résultats seront communiqués au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements. Rappelons que l'article L. 441-9 n'impose d'enquête annuelle, pour le calcul du surloyer, qu'auprès de 50 p. 100 environ d'entre eux, ceux qui ne sont pas bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement.

Cette enquête globale aura une double utilité : elle servira à l'élaboration du rapport précité et elle vaudra enquête au sens de l'article L. 441-9, c'est-à-dire qu'elle servira au calcul du surloyer. Le surcoût de cette enquête pour les organismes d'HLM sera donc limité.

Cet article L. 442-5 prévoit également une sanction pour les locataires qui ne répondraient pas à cette enquête dans le délai d'un mois. Ils seraient ainsi passibles d'une pénalité de 50 francs, majorée de 50 francs par mois entier de retard.

Enfin, le dernier alinéa de cet article L. 442-5 renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Cet amendement a le très grand mérite d'organiser l'élaboration de statistiques et de prévoir l'information régulière du Parlement sur cette question particulièrement importante. Le Gouvernement y est donc favorable.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 11.

**M. Guy Fischer.** Je demande la parole contre l'amendement.

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

**M. Guy Fischer.** Nous ne sommes pas opposés au rapport lui-même, dont l'objet est d'effectuer une enquête tous les trois ans. Toutefois, après les débats que nous avons eus ce soir, instituer à nouveau des pénalités pour sanctionner ceux qui n'auraient pas facilité l'établissement des statistiques nous paraît quelque peu honteux.

Un dialogue doit s'instaurer avec les locataires. Ce n'est pas en établissant des pénalités à l'encontre de locataires qui, bien souvent, connaissent déjà de grandes difficultés, que l'on résoudra les problèmes.

C'est la raison pour laquelle, malheureusement, je voterai contre cet amendement, bien que, sur le principe, je sois favorable à ce rapport.

**M. William Chervy.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. William Chervy.** Il nous paraît indispensable de disposer d'une connaissance des conditions d'occupation des différents éléments du patrimoine d'un organisme d'HLM, afin d'assurer, à travers les politiques d'attribution des logements et la fixation du surloyer, une réelle mixité sociale. C'est la raison qui a justifié la demande d'une enquête tous les trois ans.

Toutefois, le dispositif proposé par l'amendement de la commission des affaires économiques introduit une forme de pouvoir d'« inquisition », sans garantir pour autant une bonne fiabilité. En effet, l'obligation, pour les organismes d'HLM, de procéder à une enquête est accompagnée d'une pénalité dont le coût de recouvrement sera très largement supérieur au montant de la seule pénalité.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il me paraît très important d'avoir une bonne connaissance du parc d'HLM. Je suis donc ouvert à toute autre solution qui permettrait de recueillir ces données statistiques.

Monsieur Fischer, si vous souhaitez présenter un amendement permettant d'avoir une bonne connaissance du parc HLM, sans prévoir de pénalités, auxquelles je répugne moi aussi, j'y suis favorable.

**M. Guy Fischer.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Fischer, qui ne peut plus déposer d'amendement, mais qui peut faire une suggestion à la commission.

**M. Guy Fischer.** Pour la troisième fois ce soir, je ne ferai pas l'unanimité. (Sourires.) Malheureusement, je n'ai pas de proposition concrète à formuler.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix l'amendement n° 11, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 1<sup>er</sup> ter.

### Article 2

**M. le président.** « Art. 2. - La dernière phrase de l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogée. »

Personne ne demande la parole?...

Je mets aux voix l'article 2.

**M. Guy Fischer.** Le groupe communiste républicain et citoyen vote contre.

*(L'article 2 est adopté.)*

### Article 2 bis

**M. le président.** Art. 2 bis. - Il est inséré, après l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 443-12-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12-1. - Le montant des suppléments de loyer versés au cours des cinq années qui précèdent la cession est déduit du prix à payer par le locataire qui achète le logement d'habitation à loyer modéré qu'il occupe. »

Je suis saisi de trois amendements identiques.

L'amendement n° 31 est présenté par MM. Franchis et Madelain.

L'amendement n° 47 est déposé par MM. Vasselle et de Menou.

L'amendement n° 63 est présenté par MM. Vezinhet, Rouquet, Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés.

Tous trois tendent à supprimer l'article 2 bis.

La parole est à M. Franchis, pour défendre l'amendement n° 31.

**M. Serge Franchis.** L'article 2 bis a pour effet de placer les locataires assujettis au surloyer dans une situation d'inégalité.

D'une part, les organismes d'HLM et l'Etat ont besoin de l'intégralité des recettes du surloyer pour maintenir un niveau suffisant de construction sociale et poursuivre l'effort d'entretien et d'amélioration de la qualité du parc social.

D'autre part, les organismes vont devoir se dessaisir deux fois du même produit : une première fois, au profit de l'Etat, dans le cadre de la contribution ; une seconde fois, en faveur du locataire qui avait initialement versé le surloyer et qui deviendrait acquéreur de son logement.

C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression de l'article 2 bis.

**M. le président.** L'amendement n° 47 est-il soutenu?...

La parole est à M. Aubert Garcia, pour défendre l'amendement n° 63.

**M. Aubert Garcia.** Cet amendement tend à supprimer une disposition introduite à l'Assemblée nationale qui prévoit que lorsqu'un locataire acquiert le logement HLM qu'il occupe, le montant des suppléments de loyer versés au cours des cinq années qui ont précédé l'achat sera déduit du prix d'acquisition du logement.

J'avoue ne pas très bien comprendre ce qui a motivé nos collègues députés pour voter cette mesure.

Voilà une conception bien étrange de la justice sociale ! En effet, à quoi aboutit ce texte ? Tout simplement à dénaturer le principe qui justifie l'instauration du surloyer, à savoir la justice sociale, en en détournant son produit, en en faisant un instrument de solvabilisation des locataires aux revenus les plus confortables, bref en transformant le surloyer en un capital !

Il y aurait donc deux types de locataires accédants à la propriété : ceux aux revenus les plus modestes et qui, de ce fait, n'ont pas payé de surloyer mais paieront au prix fort l'acquisition de leur logement, et ceux aux revenus plus confortables qui bénéficieront, d'une part, d'une épargne constituée à partir du surloyer et, d'autre part, des avantages liés aux prêts à taux zéro, s'ils répondent aux critères définis par la réglementation.

Par ailleurs, je tiens à vous rappeler, monsieur le ministre, votre position sur ce sujet. Répondant à une question écrite de M. Griotteray le 18 septembre dernier, vous avez considéré que « la mise en œuvre de la suggestion de capitaliser les fonds provenant de l'application des surloyers pour permettre aux locataires de devenir propriétaires ne paraissait pas pouvoir être mise en œuvre ».

Vous avanciez alors deux raisons : la nécessité, pour les organismes d'HLM, de jouir de l'intégralité des recettes de surloyer pour remplir leur mission - j'en déduis qu'à cette époque vous n'étiez pas favorable à la taxation des surloyers - et l'existence du prêt à taux zéro.

Dès lors, je ne comprends pas pourquoi vous avez émis un avis favorable sur cet amendement lors de son examen à l'Assemblée nationale. La situation n'a pas changé. Ce dispositif est profondément injuste.

Je vous demande donc, mes chers collègues, d'adopter notre amendement tendant à supprimer l'article 2 bis.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n° 31 et 63 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission partage la position de notre collègue M. Franchis, et ce pour les trois raisons qu'il a développées.

Tout d'abord, cette disposition établirait effectivement une distorsion entre les différents locataires.

Par ailleurs, l'objectif du surloyer n'est pas celui-là.

Enfin, une telle disposition pourrait entraîner des difficultés pour les offices d'HLM dans la mesure où, comme vous l'avez rappelé, mon cher collègue, ils devraient s'acquitter de la taxe.

Par conséquent, la commission des affaires économiques émet un avis favorable sur ces deux amendements.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement a émis un avis favorable sur le texte de l'article 2 bis, lorsque ce dernier a été défendu à l'Assemblée nationale. En effet, cette disposition facilitera l'accès sociale à la propriété.

Il maintient donc sa position, et émet un avis défavorable sur les deux amendements.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix les amendements identiques n° 31 et 63.

**M. José Balarello.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. José Balarello.** Je m'exprimerai à titre personnel, car la commission des affaires sociales n'a pas délibéré de cette question.

Monsieur le ministre, je me suis posé la question de savoir si cette disposition ne pouvait pas pénaliser les organismes d'HLM, qui sont obligés de verser la prime.

Toutefois, il existe une solution simple : en matière d'accession à la propriété de leur logement par les locataires d'HLM, un prix plancher est fixé par les Domaines dans la loi ; ainsi, l'organisme ne peut pas vendre le logement à un prix inférieur au prix plancher ; mais il peut le vendre à un prix supérieur. Il n'a donc qu'à intégrer dans le prix de vente la prime versée. Il n'y a alors plus de difficulté.

J'ai toujours été partisan de la vente des logements HLM - vous le savez, monsieur le ministre, car je m'en suis entretenu avec vous-même, ainsi qu'avec votre prédécesseur, M. de Charette - et je l'ai même initiée. Ce mécanisme est favorable aux locataires, lesquels sont d'ailleurs très sensibles à la volonté politique de réaliser une telle vente.

Telle est la raison pour laquelle je partage l'avis du Gouvernement. Je prie M. le rapporteur de m'excuser, mais je ne peux le suivre, et je ne voterai donc pas ces deux amendements.

**M. William Chervy.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. William Chervy.** Il y a, à mon avis, quelque chose d'inique dans ce projet de loi : un ménage qui gagne 20 000 francs par mois et qui va acquitter un surloyer pendant cinq ans paiera moins cher son appartement qu'un ménage qui ne gagne que 6 500 francs par mois. C'est inadmissible ! Nous voterons donc les amendements de suppression de l'article 2 bis.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix les amendements identiques n° 31 et 63, acceptés par la commission et repoussés par le Gouvernement.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 2 bis est supprimé.

#### Article 2 ter

**M. le président.** « Art. 2 ter. - L'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-2. - Les dispositions de la section 2 du chapitre premier du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. »

Par amendement n° 12, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans le début du texte présenté par cet article pour l'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « du titre IV », d'insérer les mots : « et de l'article L. 442-5 ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement a pour objet d'étendre l'enquête qui aura lieu tous les trois ans aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer. En effet, il faut bien évidemment que l'on ait connaissance de la totalité du parc d'HLM.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 12, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 2 ter, ainsi modifié.

*(L'article 2 ter est adopté.)*

#### Article additionnel après l'article 2 ter

**M. le président.** Par amendement n° 85, MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen proposent d'insérer, après l'article 2 ter, un article additionnel rédigé comme suit :

« Après le paragraphe IV de l'article 302 bis ZC du code général des impôts, il est inséré un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« ... - Le produit de la contribution instaurée par cet article est exclusivement affecté aux dépenses de l'Etat en faveur de la construction ou de la réhabilitation des logements sociaux. »

La parole est à M. Fischer.

**M. Guy Fischer.** L'article 302 bis ZC du code général des impôts a été instauré par un article de la loi de finances de 1996 que nous avons évoqué à plusieurs reprises au cours de nos débats.

Il crée une contribution assise sur les surloyers pratiqués par les organismes d'HLM et que ces derniers sont tenus de reverser à l'Etat.

Cette contribution devrait rapporter, selon les estimations du Gouvernement, quelque 400 millions de francs par an, à la condition que ce prélèvement ne soit pas régulièrement augmenté.

A cet égard, il convient de penser que nous ne sommes à l'abri de rien.

Nous avons expliqué notre opposition à cette contribution, dont l'instauration vise à inciter les organismes d'HLM à pratiquer le surloyer lorsqu'il est facultatif.

Le Gouvernement et sa majorité n'ont pas voulu nous entendre. Aussi, nous proposons, par cet amendement n° 85, que le produit de cette contribution soit obligatoirement affecté à la construction ou à la réhabilitation des logements sociaux.

Il s'agit là, je crois, d'une exigence tant du mouvement HLM que des associations de défense des intérêts des locataires.

Il s'agit d'une exigence naturelle quand on connaît les immenses besoins de notre pays en matière de construction et de réhabilitation des logements sociaux.

L'adoption de notre amendement garantirait que l'argent du logement social resterait au logement social et - ce n'est pas négligeable - qu'il servirait à relancer le secteur du bâtiment et des travaux publics, ainsi qu'à préserver et à créer des emplois dans ce secteur.

Nous estimons donc que le Sénat devrait adopter cet amendement n° 85. Pour que chacun prenne ses responsabilités, nous souhaitons qu'il soit procédé à un vote par scrutin public.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme nous l'a dit notre collègue, cet amendement vise à ce que le produit de la contribution qui a été créée par l'article 14 de la loi

de finances de 1996 et qui est perçue par les organismes d'HLM au titre du surloyer soit employé au bénéfice du logement social.

Or, mon cher collègue, je vous signale que l'ordonnance portant loi organique relative aux lois de finances interdit l'affectation de recettes de l'Etat.

La commission des affaires économiques est donc contrainte d'émettre un avis défavorable sur l'amendement n° 85.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je confirme à la Haute Assemblée que, sans le produit de cette contribution, nous n'aurions pu maintenir un niveau élevé de construction de logements locatifs sociaux, à savoir 80 000 PLA, dont 20 000 PLA très sociaux.

Cela étant, l'amendement est contraire au principe de non-affectation des recettes. Le Gouvernement y est donc défavorable.

**M. le président.** Je vais mettre aux voix l'amendement n° 85.

**M. Guy Fischer.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. Guy Fischer.** Permettez-moi simplement une remarque : il m'avait semblé que, dans la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, un certain nombre de taxes se trouvaient bel et bien affectées, monsieur le ministre. Certes, mon expérience de parlementaire est récente ; mais je me devais d'insister ce soir sur ce point, à l'occasion de l'examen de cet amendement.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 85, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe communiste républicain et citoyen.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

*(Le scrutin a lieu.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...  
Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 51 :

Nombre de votants .....	315
Nombre de suffrages exprimés .....	315
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	158
Pour l'adoption .....	94
Contre .....	221

Le Sénat n'a pas adopté.

### Article 3

**M. le président.** « Art. 3. - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les suppléments de loyer fixés en application du barème arrêté par la délibération du conseil d'administration du 8 novembre 1989 de la Régie immobilière de la ville de Paris en tant que la régularité de ces suppléments de loyer serait mise en cause à raison de l'annulation de cette délibération par la décision du Conseil d'Etat en date du 31 mars 1995. »

Sur cet article, je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 64 est présenté par MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés.

L'amendement n° 86 est déposé par MM. Leyzour, Fischer, Billard et Minetti, les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Tous deux tendent à supprimer cet article.

La parole est à M. Chervy, pour défendre l'amendement n° 64.

**M. William Chervy.** Le 31 mars dernier, le Conseil d'Etat annulait les barèmes de supplément de loyer adoptés par la Régie immobilière de la ville de Paris, la RIVP, au motif qu'un critère retenu par la loi - le calcul des barèmes par immeuble ou groupes d'immeubles et non pour l'ensemble d'un parc - n'avait pas été respecté.

Outre le fait que la pratique de la validation législative est par principe condamnable au nom du respect du principe de la séparation des pouvoirs, les arguments avancés par le Gouvernement pour justifier tout de même le recours à une telle mesure ne sont pas recevables : le parc de la Régie immobilière de la ville de Paris est suffisamment diversifié pour requérir une application du surloyer au cas par cas, groupe d'immeubles par groupe d'immeubles, donc, en un mot, pour respecter la loi.

Enfin, il nous paraît tout à fait inacceptable de priver de leur droit les locataires qui ont assigné cette régie devant le juge civil et qui sont en attente d'une décision.

C'est pourquoi nous demandons au Sénat de voter la suppression de l'article 3.

**M. le président.** La parole est à M. Fischer, pour défendre l'amendement n° 86.

**M. Guy Fischer.** L'amendement n° 86 tend à la suppression de l'article 3 de ce projet de loi.

En effet, nous n'acceptons pas le périlleux exercice de validation législative préalable de décisions de justice manifestement illégales auquel se livre le Gouvernement.

Ce dernier contrevient ainsi au principe constitutionnel de séparation des pouvoirs, car il vise à faire pression sur la justice de notre pays pour que, quelles que soient les affaires en cause, elle donne raison aux organismes d'HLM parisiens contre les locataires qui ont contesté les barèmes de surloyers établis, qui ont porté leur action devant la justice et qui ont obtenu gain de cause en première instance.

Cet article 3 est donc destiné à léser par avance les locataires de la Régie immobilière de la ville de Paris.

Il vise à faire endosser au Parlement la responsabilité d'un déni de justice, ce qui est totalement inadmissible.

En défendant la motion tendant à opposer l'exception d'irrecevabilité, mon amie Michelle Demessine a indiqué qu'elle portait non seulement sur le surloyer, mais également sur cet article 3.

Aucune véritable argumentation ne lui a été opposée ; aussi, je tiens à signaler, à toutes fins utiles, que, s'il est vrai que le Conseil constitutionnel a déjà accepté certaines validations législatives, il a toujours affirmé qu'il ne les accepterait pas toutes.

Il a notamment affirmé, dans une décision du 22 juillet 1980, qu'il refusait les validations *a posteriori* d'actes annulés par le juge administratif, ainsi que celles qui consisteraient à valider un acte qui n'a pas encore été annulé par le juge mais qui risque de l'être.

A l'appui de son propos, il a développé dans cette décision quatre conditions pour que ces validations soient acceptables.

Sans m'attarder sur les trois premières, je rappelle que la troisième de ces conditions consiste à exiger que la validation ait pour objet « de préserver le fonctionnement continu des services publics ou le déroulement normal des carrières des personnels ».

Or, dans cet article 3, rien ne permet d'affirmer que l'annulation des barèmes de surloyers illégaux appliqués par la Régie immobilière de la ville de Paris entraverait le fonctionnement continu des services publics ou le déroulement des carrières des personnels.

Par conséquent, cet article 3 ne peut être que contraire à la Constitution en ce qu'il tente de faire pression sur la justice et qu'il contrevient ainsi au principe de séparation des pouvoirs qui est, je le rappelle, reconnu au titre des principes généraux du droit.

Aussi, pour toutes les raisons que je viens d'exposer, je demande au Sénat d'accepter notre amendement de suppression de l'article 3.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n°s 64 et 86 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je suis d'accord avec nos collègues MM. Chervy et Fischer sur deux points. Le premier, c'est que l'on ne peut effectivement favoriser la validation législative. Le second, c'est que, comme M. Fischer vient de le rappeler, la décision du Conseil d'Etat ne porte pas sur des éléments de fond mais bien sur des éléments de forme. Elle dénonce l'erreur qu'a commise la RIVP en considérant les immeubles parisiens comme un tout au lieu de traiter séparément chaque immeuble ou chaque groupe d'immeubles.

Je tiens à insister sur trois éléments importants.

Tout d'abord, la Régie immobilière de la ville de Paris fait partie des organismes qui ont eu la volonté, je dirais même le courage, d'appliquer le surloyer alors qu'il était facultatif.

**M. Emmanuel Hamel.** Le courage, vous avez raison !

**M. Guy Fischer.** Elle ouvre le chemin !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ensuite, la quasi-totalité du produit de ces surloyers a été utilisée, comme vous le demandez depuis le début de l'après-midi, monsieur Fischer, et comme beaucoup d'entre nous le souhaitent aujourd'hui, à l'amélioration des logements de son parc. De nombreux travaux ont été réalisés afin de rénover les halls d'entrée, d'installer des interphones, etc.

Je tiens à souligner, en troisième lieu, que le préfet avait donné, à l'époque, son accord au barème de surloyer qui avait été présenté par la Régie immobilière de la ville de Paris.

Dans ces conditions, la commission émet un avis défavorable aux deux amendements tendant à la suppression de l'article 3.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** M. le rapporteur a parfaitement résumé le débat, et je partage pleinement son analyse : le Gouvernement est défavorable à ces deux amendements.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix les amendements identiques n°s 64 et 86, repoussés par la commission et par le Gouvernement.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe communiste républicain et citoyen.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions réglementaires.

*(Le scrutin a lieu.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus à voter ?...  
Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 52 :

Nombre de votants .....	316
Nombre de suffrages exprimés .....	316
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	159
Pour l'adoption .....	94
Contre .....	222

Le Sénat n'a pas adopté.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 3.

*(L'article 3 est adopté.)*

#### Article 4

**M. le président.** « Art. 4. - Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré sont ceux en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Cette disposition présente un caractère interprétatif. » - *(Adopté.)*

#### Article 5

**M. le président.** « Art. 5. - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés des barèmes de supplément de loyer devenus exécutoires avant la date de publication de la présente loi :

« - en tant qu'ils ont été établis en fonction du loyer du marché ou en fonction d'un plafond de loyer fixé par l'administration pour certaines catégories de logements à loyer modéré ;

« - en tant qu'ils n'ont pas été établis en fonction du nombre ou de l'âge des personnes vivant au foyer.

« Sous la même réserve, l'exigibilité des suppléments de loyer ne peut être contestée en tant que ceux-ci résultent des barèmes ainsi validés. »

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 65 est présenté par MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés.

L'amendement n° 87 est déposé par MM. Leyzour, Fischer, Billard, Minetti et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Tous deux tendent à supprimer cet article.

La parole est à M. Aubert Garcia, pour défendre l'amendement n° 65.

**M. Aubert Garcia.** Notre position est la même pour l'article 5 que pour l'article 3.

L'article 5 valide les barèmes de supplément de loyer ayant fait l'objet d'annulation de la part du juge administratif, compte tenu du fait que les organismes concernés avaient soit négligé les critères prévus par la loi, tels le nombre et l'âge des personnes vivant au foyer, soit pris en compte des critères non envisagés par la loi, notamment les loyers du marché libre et les plafonds de loyer fixés au niveau national.

Comme nous l'avons déjà dit, la validation législative étant une pratique difficilement justifiable, cet amendement vise à supprimer l'article 5.

**M. le président.** La parole est à M. Fischer, pour défendre l'amendement n° 87.

**M. Guy Fischer.** Nous refusons la validation législative d'actes juridiques pris à l'encontre des locataires par certains offices d'HLM.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n° 65 et 87 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'ajouterai simplement une question aux arguments précédemment développés : pourquoi les auteurs de ces amendements mettent-ils autant d'acharnement à défendre les locataires dont les ressources dépassent le plafond ? Cette attitude me surprend d'autant plus que l'on retrouve parmi ces derniers des personnes très aisées ! J'avoue ne pas comprendre.

**M. Guy Fischer.** Cela nous fait plaisir d'entendre que vous dénoncez les abus qui ont été commis dans certains cas !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement souhaite ne pas pénaliser les organismes d'HLM qui ont eu le courage d'appliquer le surloyer. Aussi est-il défavorable à ces amendements.

**M. Emmanuel Hamel.** Vous avez, à juste titre, du courage.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix les amendements identiques n° 65 et 87, repoussés par la commission et par le Gouvernement.  
(Les amendements ne sont pas adoptés.)

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 5.

(L'article 5 est adopté.)

### Article 6

**M. le président.** « Art. 6. - Les dispositions de la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation entreront en vigueur à la date qui sera fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-15 du même code et, au plus tard, dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente loi.

« Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire des organismes n'entreront en vigueur qu'à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.

« Les dispositions de l'article L. 441-9 sont applicables dès la publication de la présente loi.

« Les barèmes établis en application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi cesseront d'avoir effet lorsque la délibération prévue à l'article L. 441-7 du même code est exécutoire et au plus tard à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article. »

Par amendement n° 14, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans le deuxième alinéa de cet article, après les mots : « délibération exécutoire », de supprimer les mots : « des organismes ».

La parole est à M. le rapporteur.

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

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 14, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 15, M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, propose, dans le dernier alinéa de l'article 6, de remplacer le mot : « est » par le mot : « sera ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement est également d'ordre rédactionnel.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 15, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 6, modifié.

(L'article 6 est adopté.)

### Article additionnel après l'article 6

**M. le président.** Par amendement n° 66, présenté par MM. Vezinhet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent d'insérer, après l'article 6, un article additionnel ainsi rédigé :

« Les plafonds de ressources visés à l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation seront réévalués avant l'entrée en vigueur de la loi n° du en fonction de la variation annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation de l'ensemble des ménages (hors tabac) publié par l'INSEE, constatée entre le 1<sup>er</sup> janvier 1983 et le 31 décembre 1994. »

La parole est à M. Chervy.

**M. William Chervy.** Il s'agit de permettre la revalorisation des barèmes de plafonds de ressources donnant accès au logement social avant l'entrée en vigueur de la présente loi. Notre intention est de ne pas soumettre artificiellement au surloyer des locataires qui ne devraient pas y être soumis, compte tenu du fait que ces plafonds n'ont pas été régulièrement revalorisés.

En effet, comme le montre une enquête réalisée par l'union des HLM en mars 1993 et citée par notre rapporteur, si les plafonds de ressources avaient été normalement actualisés ces dernières années, le pourcentage de locataires dépassant aujourd'hui ces mêmes plafonds serait non pas de 22,8 p. 100, mais de 3 p. 100.

Il importe donc de rattraper cette injustice. C'est l'objet de cet amendement.

Enfin, il nous apparaît de curieuse méthode de saisir le législateur pour définir la notion de dépassement de plafonds de ressources, pour fixer le montant de la taxation en cas de dépassement de ces mêmes plafonds, et par ailleurs ne jamais discuter desdits plafonds !

Ainsi, avant de parler de dépassement de plafonds, peut-être aurions-nous dû nous interroger sur la pertinence des seuils retenus pour fixer ces plafonds. Car nous sommes en pleine incohérence : d'un côté, on fabrique des dépassements, de l'autre, on les taxe.

Notre amendement tend à répondre à cette anomalie, et nous vous demandons de l'adopter.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous nous sommes suffisamment exprimés cet après-midi sur ces problèmes de revalorisation des plafonds.

Par conséquent, pour les raisons qui ont déjà été évoquées, la commission des affaires économiques émet un avis défavorable.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Monsieur Chervy, je suis obligé de constater qu'au moment où nombre de nos compatriotes souhaitent obtenir un logement HLM - les listes d'attente sont importantes ! - votre proposition reviendrait à rendre plus difficile encore la satisfaction des demandes. En effet, vous rendriez éligibles à l'accès à un logement HLM plus de cinq millions de ménages supplémentaires !

Je confirme les chiffres que j'ai donnés tout à l'heure. Voilà vingt-cinq ans, 60 p. 100 de la population étaient éligibles au parc HLM contre 57 p. 100 actuellement. Votre amendement aboutirait à porter ce taux à 83 p. 100. Nous ne pouvons pas vous suivre sur cette voie ; l'avis du Gouvernement est donc défavorable.

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 66, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

### Article 7

**M. le président.** « Art. 7. - Les dispositions de la présente loi s'appliquent de plein droit, à la date de leur entrée en vigueur, aux baux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux. » - *(Adopté.)*

### Intitulé du projet de loi

**M. le président.** Par amendement n° 67, MM. Vezinet, Rouquet et Chervy, Mme Dieulangard, MM. Fatous, Pastor et Vidal, les membres du groupe socialiste et apparentés proposent, à la fin de l'intitulé du projet de loi, de supprimer les mots : « de solidarité ».

Cet amendement me semble ne plus avoir d'objet.

**M. William Chervy.** En effet, monsieur le président.

### Seconde délibération

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je demande la parole.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Monsieur le président, le Gouvernement demande une seconde délibération du texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

**M. le président.** Je rappelle qu'en application de l'article 43, alinéa 4, du règlement, tout ou partie d'un texte peut être renvoyé sur décision du Sénat à la

commission pour une seconde délibération, à condition que la demande de renvoi ait été formulée ou acceptée par le Gouvernement.

Je rappelle, en outre, que, sur la demande de seconde délibération, ont seuls droit à la parole l'auteur de la demande, en l'occurrence le Gouvernement, un orateur d'opinion contraire, le président ou le rapporteur de la commission. Aucune explication de vote n'est admise.

La parole est à M. le ministre, auteur de la demande.

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Il s'agit d'un point très important. Un certain nombre de membres de la Haute Assemblée ont marqué leur volonté que le projet de loi maintienne la mixité sociale, et vous savez que c'est l'un des deux objectifs de ce projet de loi, qui sont de maintenir la mixité sociale et d'assurer la justice sociale.

Alors, je rappelle à ceux qui souhaitent que le surloyer puisse être modulé, qu'il puisse être faible voire nul pour certains immeubles situés dans des zones difficiles mais hors des zones urbaines sensibles qui en seront exonérées, que le dispositif proposé permet toute souplesse, puisque la seule obligation instaurée par le projet de loi est le respect d'un niveau moyen de surloyer. A cette condition, si un organisme d'HLM considère qu'un immeuble ou un groupe d'immeubles se trouve dans une zone fragile, même s'il ne s'agit pas d'une zone urbaine sensible, qu'il présente un caractère de vétusté ou que sais-je encore, et qu'à ce titre il est justifié que l'on n'applique pas de surloyer aux locataires, eh bien il a toute liberté d'en décider.

Il peut donc très bien juger que, dans tel immeuble, parce qu'il est fragile, sera appliqué un surloyer très faible, voire nul. Il pourra le décider dès lors qu'il respectera une moyenne de surloyer sur l'ensemble des immeubles.

Le souci qui a été exprimé par un certain nombre de sénateurs et que je partage peut donc tout à fait être satisfait dans les limites du texte actuel.

C'est pourquoi je demande, monsieur le président, cette seconde délibération.

**M. Aubert Garcia.** Je demande la parole contre la demande de seconde délibération.

**M. le président.** La parole est à M. Aubert Garcia.

**M. Aubert Garcia.** Je tiens à m'exprimer en effet contre la demande de seconde délibération, monsieur le président, car c'est la deuxième fois que le Gouvernement use de cette procédure, une fois devant chaque assemblée.

L'amendement visé, qui autorisait des mesures d'assouplissement, a été voté une première fois par l'Assemblée nationale ; il a fallu revenir sur ce vote lors d'une seconde délibération et renoncer à cette disposition.

Aujourd'hui, alors qu'une partie de nos collègues ont reconnu le bien-fondé de cet amendement et ont senti combien était nécessaire la souplesse, comme l'ont fait d'ailleurs les deux rapporteurs eux-mêmes, on recourt à la même procédure.

C'est avant tout pour défendre ce que représentait dans l'esprit des sénateurs cet amendement, mais aussi pour m'élever contre le procédé qui consiste à refuser à chacune des assemblées, tour à tour, un dispositif qu'elles souhaitent adopter, que je voulais prendre la parole.

**M. William Chervy.** Très bien !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission des affaires économiques a été très sensible au fait que, dans la liste qui a été retenue effectivement, tous les quartiers dits sensibles, ou d'habitat dégradé, n'étaient pas cités.

C'est pourquoi elle a demandé que le décret qui fixe la liste des grands ensembles et des quartiers d'habitat dégradé où le surloyer ne sera pas appliqué fasse l'objet d'une actualisation au moins tous les deux ans, de façon à tenir compte de l'évolution de ces ensembles de quartiers.

Cette actualisation sera réalisée conformément au dispositif que nous avons adopté avec l'amendement n° 8, après avis conforme du Conseil national des villes et du développement social urbain.

La commission des affaires économiques avait donné par ailleurs un avis défavorable sur l'amendement n° 37, présenté par M. Vasselle.

Dans ces conditions, elle ne peut qu'être favorable à cette seconde délibération, et, je le dis par avance, à l'amendement du Gouvernement qui tend, effectivement, à supprimer cette disposition que la commission des affaires économiques estime litigieuse.

**M. le président.** Je mets aux voix la demande de seconde délibération, présentée par le Gouvernement et acceptée par la commission.

*(Le renvoi à la commission pour une seconde délibération est accepté.)*

**M. le président.** La commission est-elle prête à rapporter immédiatement ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Nous allons donc procéder immédiatement à la seconde délibération.

Je rappelle au Sénat les termes de l'article 43, alinéa 6, du règlement :

« Dans sa seconde délibération, le Sénat statue seulement sur les nouvelles propositions du Gouvernement ou de la commission, présentées sous forme d'amendements et sur les sous-amendements s'appliquant à ces amendements. »

#### Article 1<sup>er</sup>

##### ARTICLE L. 441-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

**M. le président.** Je donne lecture du texte proposé par l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'urbanisme :

« Art. L. 441-3. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 10 p. 100 les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40 p. 100.

« Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont

inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.

« Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

« Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurales telles que définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, les grands ensembles et les quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts.

« Le préfet peut, à la demande de l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire, et après avis du maire de la commune d'implantation, déroger à l'obligation du paiement du supplément de loyer pour les immeubles ou groupes d'immeubles qui, bien que non situés dans les quartiers visés à l'alinéa précédent du présent article, présentent par leur situation ou leurs conditions d'occupation, des caractéristiques identiques. »

Par amendement n° A-1, le Gouvernement propose, dans le texte présenté par le paragraphe III de l'article 1<sup>er</sup> pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, de supprimer le dernier alinéa.

Le Gouvernement et la commission se sont déjà exprimés sur cet amendement.

Je vais le mettre aux voix.

**M. Serge Franchis.** Je demande la parole contre l'amendement.

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

**M. Serge Franchis.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je regrette quelque peu la position du Gouvernement, car je crains que la liste en question ne reflète pas la réalité.

**M. Guy Fischer.** C'est vrai !

**M. Serge Franchis.** En effet, certains quartiers très dégradés - je les connais - ne figurent pas en annexe à la liste du décret de 1993.

Dans ces conditions, si la correction qui est apportée à cette liste ne retient pas tous les quartiers véritablement en difficulté, nous aurons des problèmes pour expliquer aux habitants pourquoi tel ou tel d'entre eux est appelé non pas à payer un surloyer mais à faire l'objet d'une enquête.

De plus, les offices d'HLM devront opérer la péréquation nécessaire, ce qui ne sera pas toujours aisé lorsqu'un quartier, par exemple, représente le tiers du parc d'un organisme d'HLM.

**M. William Chervy.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. William Chervy.** Lors du débat à l'Assemblée nationale, monsieur le ministre, vous aviez affirmé, me semble-t-il, que ce texte conciliait le principe de l'obligation du surloyer et le réalisme de l'application décentralisée.

Avec l'amendement que le Sénat a voté au cours de la première délibération, nous offrons la possibilité d'une application décentralisée du surloyer en autorisant les

organismes d'HLM qui appliquent déjà le supplément de loyer dans les grands ensembles des quartiers d'habitat dégradé à le maintenir en cas de nécessité.

Nous nous opposons donc à la position adoptée par la commission des affaires économiques et le Gouvernement dans cette seconde délibération.

**M. Guy Fischer.** Je demande la parole pour explication de vote.

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

**M. Guy Fischer.** M. Franchis a raison : le Gouvernement demande au dernier moment au Sénat de se déjuger, ce qui me paraît plus que regrettable.

Je m'exprimerai sur l'ensemble du texte lors des explications de vote finales.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° A-1, accepté par la commission.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix, ainsi modifié, le texte proposé pour l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

*(Ce texte est adopté.)*

**M. le président.** L'article 1<sup>er</sup> est donc ainsi modifié.

**M. Emmanuel Hamel.** Voilà un ministre heureux !

#### Vote sur l'ensemble

**M. le président.** Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, je donne la parole à M. Fischer pour explication de vote.

**M. Guy Fischer.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, en parvenant au terme de nos travaux, je ne reviendrai bien évidemment pas sur l'ensemble des raisons qui nous font rejeter ce texte qui tend à inciter les organismes d'HLM à pratiquer le surloyer pour les locataires qui ont des revenus compris entre 10 p. 100 et 40 p. 100, au-dessus des plafonds HLM, et qui le rend obligatoire au-delà de ces 40 p. 100.

Nous refusons ces dispositions qui ont pour but réel d'inciter les locataires d'HLM bénéficiant de revenus moyens à partir vers le privé, ou à tenter l'aventure de l'accession à la propriété dans des conditions qui sont, pour beaucoup, moins favorables avec le nouveau prêt complémentaire à taux zéro qu'elles ne l'étaient avec les anciens prêts PAP et les avantages fiscaux qui leur étaient liés.

L'objectif poursuivi est, chaque année et pendant trois ou quatre ans, d'économiser à l'Etat le financement par les PLA de la construction de 70 000 logements sociaux, même s'il faut pour cela quelque peu sacrifier la vie sociale et associative des cités HLM.

Nous ne pouvons que regretter que le Gouvernement ait cette attitude juste au moment de l'annonce de son plan sur les banlieues.

Nous craignons que la surprise du surloyer soit très mauvaise pour les familles dont l'un, voire plusieurs, des enfants restés au foyer sont salariés. Cette véritable *poll tax* à la française risque de leur coûter très cher.

Enfin, je dois dire que la discussion du projet de loi qui va être mis aux voix dans quelques instants aura été pour nous très édifiante car on aura vu bon nombre de

sénateurs du RPR ou de l'UDF soutenant le principe de la création du surloyer s'évertuer à en réduire la portée chez eux, pour leur clientèle électorale.

**M. Emmanuel Hamel.** Ne parlez pas de clientèle !

**M. Guy Fischer.** Si le Gouvernement et sa majorité ont été contraints de battre quelque peu en retraite sur la notion peu crédible de « solidarité » qu'ils accolent à leur texte, en revanche, ils ont tenté d'accréditer l'idée que les organismes d'HLM auraient tout loisir de moduler à leur convenance les surloyers applicables d'une cité à l'autre.

Le seul problème, c'est qu'ils omettent à chaque fois de préciser que chaque organisme d'HLM sera tenu d'appliquer une moyenne sur son parc et, par conséquent, que ce qui ne sera pas pris dans une cité devra l'être dans une autre pour ne pas mettre en péril les finances de l'organisme en question.

En définitive, malgré les quelques améliorations minimales qui ont été apportées à ce projet de loi par notre assemblée, au rang desquelles il nous faut compter l'adoption de deux de nos amendements, nous ne pouvons que voter contre l'ensemble de ce projet de loi qui se traduira par de nouvelles difficultés pour nos cités d'HLM et leurs habitants.

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

**M. Jacques Bimbenet.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, les efforts de solidarité nationale développés par chacun participent, pour une très large part, à la réussite du fonctionnement des offices d'HLM. Ils permettent en effet de garantir à tous, y compris à ceux qui disposent d'un revenu modeste, l'accès à un logement.

La loi a entendu faire respecter le principe selon lequel seuls ces derniers pouvaient bénéficier de l'aide collective en instaurant un plafond des ressources.

Parvenant à meilleure fortune - et l'on ne peut que s'en réjouir - certains d'entre eux dépassent parfois ce plafond, de telle sorte que si cette augmentation substantielle de leurs revenus était intervenue avant qu'ils présentent une demande d'HLM, elle leur aurait été refusée.

Doit-on pour autant inciter ces ménages à quitter le parc social ? Assurément, la réponse est non. Je tiens ici à remercier M. le ministre ainsi que les rapporteurs qui, en élaborant le texte que nous sommes en train d'étudier aujourd'hui, nous ont montré que telles n'étaient absolument pas leurs intentions.

Grâce à ces ménages, l'indispensable mixité sociale au sein des ensembles d'HLM existe aujourd'hui. S'il n'est pas question d'inviter ces derniers à quitter leur logement pour le secteur privé, il est en revanche légitime qu'à leur tour ils participent à cet effort de solidarité nationale dont ils ont pu bénéficier quelque temps auparavant.

Mes chers collègues, le logement en France nous préoccupe tous. L'incertitude entrave les projets d'accession, de nouveaux obstacles se dressent pour l'obtention d'un logement, l'exclusion, l'illisibilité croissante du système des aides au logement, trop d'injustices sociales doivent encore être combattues.

Le logement, ce débat l'a de nouveau montré, est une triste illustration de l'inadéquation de l'offre publique à la demande sociale.

Nous avons pris le chemin des réformes. Il s'agit là de l'un des principaux objectifs visés par ce projet de loi. Parce qu'il me semble noble, je me prononcerai en faveur du texte qui nous est présenté et, avec moi, la grande majorité des membres du RDSE.

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

**M. Louis Athapé.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, le groupe du RPR se réjouit qu'avec ce projet de loi sur le supplément de loyer le Gouvernement traduise dans les faits ses objectifs indisociables de justice sociale et de diversification des populations hébergées en logements sociaux.

Ce texte, d'une part, contribue à plus de justice sociale puisqu'il rend obligatoire le surloyer pour les locataires de logements sociaux dont les ressources dépassent de plus de 40 p. 100 les plafonds de ressources.

Il satisfait, d'autre part, à la nécessité d'une diversification des populations, en instaurant le principe d'un surloyer non applicable dans les zones urbaines difficiles où le maintien des populations à revenu intermédiaire est la condition d'une intégration urbaine réussie.

Notre groupe rend hommage tout particulièrement au travail remarquable de notre collègue Dominique Braye, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques, dont c'est le premier rapport, et qui a montré avec brio sa grande connaissance des problèmes du logement.

**M. Emmanuel Hamel.** Très bien !

**M. Louis Athapé.** En outre, les modifications apportées par le Sénat, tant sur ses propositions qu'à l'initiative de nos collègues, ont su enrichir et renforcer le dispositif préparé par le Gouvernement.

Notre Haute Assemblée a discuté aujourd'hui un texte dont chacun reconnaît l'importance. Une nouvelle étape de la politique du logement est franchie dans un domaine essentiel, qui est la clef de voûte de la cohésion sociale.

Pour toutes ces raisons, le groupe du RPR votera ce projet de loi. *(Applaudissements sur les travées du RPR.)*

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

**M. William Chervy.** Ce projet de loi sur le surloyer aurait pu être un bon projet si ce surloyer avait été appliqué progressivement et avec discernement. Il aurait pu être un bon outil de justice sociale si ce surloyer n'avait pas été taxé par le Gouvernement. En somme, il instaure un impôt nouveau prélevé sur certains locataires d'HLM. Par conséquent, le groupe socialiste votera contre.

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

**M. Serge Franchis.** Je voudrais d'abord m'associer aux félicitations qui viennent d'être adressées à nos rapporteurs et les remercier pour le travail qu'ils viennent d'accomplir.

Comme je l'ai indiqué lors de la discussion générale, le groupe de l'Union centriste apporte son soutien à ce projet de loi.

Nous nous félicitons de l'adoption de plusieurs amendements qui en améliorent les dispositions.

Toutefois, ce texte n'introduit pas toute la souplesse nécessaire et son application risque parfois de nuire à la mixité sociale. J'insiste sur cette remarque car, dans la situation actuelle, nous devons attacher une grande attention aux quartiers populaires ainsi qu'aux familles, notamment aux conditions dans lesquelles celles-ci sont appelées à vivre au quotidien.

**M. Jacques Machet.** Très bien !

**M. Guy Fischer.** Il faut voter contre, après tout ce que vous avez dit, monsieur Franchis !

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?..

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

*(Le projet de loi est adopté.)*

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** Je demande la parole.

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

**M. Pierre-André Périssol, ministre délégué.** J'ai entendu dire que j'étais un ministre heureux. C'est vrai. Il s'agit en effet d'un projet de loi qui vise à faire progresser la justice sociale, tout en préservant la nécessaire diversité de l'habitat. Je suis donc convaincu qu'il contribue à l'édification du droit au logement dans notre pays, droit qui est un élément essentiel de cohésion sociale.

Je suis un ministre heureux, mais je suis aussi un ministre reconnaissant. Je remercie en effet la Haute Assemblée d'avoir été le cadre de débats de qualité et d'avoir enrichi le texte par les amendements qu'elle a proposés et adoptés.

J'exprime tout particulièrement ma reconnaissance à M. Dominique Blaye, rapporteur de la commission des affaires économiques, pour son travail absolument remarquable tout au long de la discussion.

Je remercie également M. José Balarello, rapporteur pour avis.

J'associe bien entendu les secrétariats des deux commissions à cet hommage. *(Applaudissements sur les travées des Républicains et Indépendants, du RPR et de l'Union centriste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.)*

4

#### DÉPÔT D'UNE PROPOSITION D'ACTE COMMUNAUTAIRE

**M. le président.** J'ai reçu de M. le Premier ministre la proposition d'acte communautaire suivante, soumise au Sénat par le Gouvernement en application de l'article 88-4 de la Constitution :

- Proposition de décision du Conseil relative à la conclusion de l'accord sous forme d'échange de lettres entre la Communauté européenne et Malte concernant l'autorisation d'émettre, pour certains produits pétroliers transitant par le territoire de Malte, des certificats d'origine en remplacement des certificats d'origine formule A, délivrée par certains pays bénéficiaires du système de préférences généralisées octroyées par la Communauté.

Cette proposition d'acte communautaire sera imprimée sous le numéro E-567 et distribuée.

5

#### DÉPÔT D'UN RAPPORT

**M. le président.** J'ai reçu de M. Paul Masson un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, tendant à renforcer la répression du terrorisme et des atteintes aux personnes dépositaires de l'autorité publique ou chargées d'une mission de service public et comportant des dispositions relatives à la police judiciaire (n° 156, 1995-1996).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 178 et distribué.

6

#### ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au jeudi 25 janvier 1996, à neuf heures trente et à quinze heures :

1. Discussion des conclusions du rapport (n° 177, 1995-1996) de M. François Blaizot, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale sur la proposition de loi (n° 161, 1995-1996), de MM. José Balarello, Guy Cabanel, Jean-Pierre Camoin et René Marquès, relative à la prorogation de la suspension des poursuites en faveur des rapatriés réinstallés.

2. Discussion de la proposition de loi (n° 95, 1995-1996), adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à étendre aux collectivités locales et à leurs groupements l'accès aux prêts distribués à partir des fonds établis par les CODEVI et à créer une obligation d'information sur l'utilisation de ces fonds.

Rapport (n° 169, 1995-1996) de M. Philippe Marini, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.

Aucun amendement à cette proposition de loi n'est plus recevable.

**Délai limite pour les inscriptions de parole  
dans la discussion générale  
et pour le dépôt d'amendements**

1. Proposition de loi organique, adoptée par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relative à la date de renouvellement des membres de l'assemblée territoriale de la Polynésie française (n° 172, 1995-1996).

Délai limite pour le dépôt des amendements : l'ouverture de la discussion générale.

2. Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à créer un office parlementaire d'amélioration de la législation (n° 390, 1994-1995).

Délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale : le lundi 29 janvier 1996, à dix-sept heures.

Délai limite pour le dépôt des amendements : le lundi 29 janvier 1996, à dix-sept heures.

3. Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à élargir les pouvoirs d'information du Parlement et à créer un office parlementaire d'évaluation des politiques publiques (n° 389, 1994-1995).

Délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale : le lundi 29 janvier 1996, à dix-sept heures.

Délai limite pour le dépôt des amendements : le lundi 29 janvier 1996, à dix-sept heures.

4. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, tendant à renforcer la répression du terrorisme et des atteintes aux personnes dépositaires de l'autorité publique ou chargées d'une mission de service public et comportant des dispositions relatives à la police judiciaire (n° 156, 1995-1996).

Délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale : le mardi 30 janvier 1996, à dix-sept heures.

Délai limite pour le dépôt des amendements : le mardi 30 janvier 1996, à dix-sept heures.

Personne ne demande la parole?...

La séance est levée.

(La séance est levée le jeudi 25 janvier 1996, à zéro heure dix.)

*Le Directeur  
du service du compte rendu intégral,  
DOMINIQUE PLANCHON*

## DÉCÈS D'UN SÉNATEUR

M. le président du Sénat a le regret de porter à la connaissance de Mmes et MM. les sénateurs qu'il a été avisé du décès de M. Jean-Paul Chambriard, sénateur de la Haute-Loire, survenu le 24 janvier 1996.

## REMPLACEMENT D'UN SÉNATEUR

Conformément aux articles L.O. 325 et L.O. 179 du code électoral, M. le ministre de l'intérieur a fait connaître à M. le président du Sénat qu'en application de l'article L.O. 319 du code électoral, M. Régis Ploton est appelé à remplacer, en qualité de sénateur de la Haute-Loire, M. Jean-Paul Chambriard, décédé le 24 janvier 1996.

## MODIFICATIONS AUX LISTES DES MEMBRES DES GROUPES

GRUPE DES RÉPUBLICAINS ET INDÉPENDANTS  
(41 membres au lieu de 42)

Supprimer le nom de M. Jean-Paul Chambriard.

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS  
NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE  
(10 au lieu de 9)

Ajouter le nom de M. Régis Ploton.

## NOMINATIONS DE RAPPORTEURS

COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES

M. Francis Grignon a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 144 (1995-1996) de M. Hubert Haenel et plusieurs de ses collègues tendant à actualiser la loi locale de chasse régissant les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

M. Pierre Hérisson a été nommé rapporteur de la proposition de résolution n° 12 (1995-1996) de M. Claude Billard et plusieurs de ses collègues sur la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil concernant des règles communes pour le développement des services postaux communautaires et l'amélioration de la qualité de service (n° E 474).

COMMISSION DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES,  
DE LA DÉFENSE ET DES FORCES ARMÉES

M. Serge Vinçon a été nommé rapporteur du projet de loi n° 174 (1995-1996) autorisant l'approbation de l'accord de coopération et d'union douanière entre la Communauté économique européenne et la République de Saint-Marin.

COMMISSION DES FINANCES

M. Jacques Chaumont a été nommé rapporteur du projet de loi n° 160 (1995-1996) autorisant l'approbation de l'accord fiscal sous forme d'échange de lettres entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République du Panama.

M. Michel Mercier a été nommé rapporteur du projet de loi n° 171 (1995-1996) relatif aux mécanismes de solidarité financière entre collectivités locales.

M. Alain Lambert a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 227 (1992-1993) de M. Xavier de Villepin visant à démocratiser l'impôt de solidarité sur la fortune.

M. Michel Mercier a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 294 (1993-1994) de M. Alain Lambert relative aux districts et modifiant le code des communes, le code général des impôts et la loi d'orientation n° 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République.

M. Hubert Haenel a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 617 (1993-1994) de M. Serge Mathieu tendant à déduire du revenu imposable du parent qui n'a pas la garde de l'enfant les frais engagés pour l'exercice du droit de visite, en cas de divorce ou de séparation de corps.

M. Michel Mercier a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 74 (1994-1995) de M. François Mathieu visant à abroger l'article 53 de la loi de finances pour 1994 ayant diminué le taux de compensation du FCTVA.

M. Alain Lambert a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 253 (1994-1995) de M. Paul Graziani visant à instituer une modulation de la cotisation de taxe professionnelle en fonction de la capacité contributive des redevables.

M. Michel Mercier a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 297 (1994-1995) de M. René Regnault tendant à modifier le mode d'indexation de la dotation globale de fonctionnement.

COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE  
LÉGISLATION, DU SUFFRAGE UNIVERSEL, DU RÈGLEMENT ET  
D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE

M. Michel Rufin a été nommé rapporteur de la proposition de loi n° 389 (1994-1995), adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à élargir les pouvoirs d'information du Parlement et à créer un Office parlementaire d'évaluation des politiques publiques (en remplacement de M. Pierre Fauchon, démissionnaire).

M. Lucien Lanier a été nommé rapporteur de la proposition de loi organique n° 172 (1995-1996) adoptée par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, relative à la date de renouvellement des membres de l'Assemblée territoriale de la Polynésie française.

QUESTIONS ORALES

REMISES À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT  
(Application des articles 76 à 78 du règlement)

*Statut des agents territoriaux spécialisés  
des écoles maternelles (ATSEM)*

255. - 24 janvier 1996. - M. Nicolas About souhaite interroger M. le ministre de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche sur la définition des missions confiées aux agents territoriaux spécialisés des écoles maternelles (ATSEM) et, surtout, sur les limites qu'il convient de préciser en matière de délégation à ces agents par les enseignants de leur responsabilité vis-à-vis des enfants. Est-il normal que les ATSEM soient régulièrement amenés à remplacer les enseignants au moment de la sieste des enfants ? Est-il normal, de même, que les ATSEM soient parfois laissés seuls avec les enfants pour des tâches de surveillance au moment des récréations ou qu'ils soient amenés à assurer la sécurité aux entrées des écoles alors qu'ils n'ont pas été techniquement préparés pour toutes ces tâches, en cas d'accident notamment, et que cela relève, à l'évidence, de la responsabilité des directeurs d'écoles ou des enseignants ? Faut-il enfin considérer comme normal que les ATSEM soient utilisés comme du « personnel à tout faire » par les enseignants (découpage, nettoyage des pinceaux, etc.).

# ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL de la séance du mercredi 24 janvier 1996

## SCRUTIN (n° 47)

sur la motion n° 24, de Mme Hélène Luc, MM. Guy Fischer, Félix Leyzour et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, tendant à opposer l'exception d'irrecevabilité au projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité.

Nombre de votants : ..... 315  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 315

Pour : ..... 94  
Contre : ..... 221

Le Sénat n'a pas adopté.

## ANALYSE DU SCRUTIN

### Groupe communiste républicain et citoyen (15) :

*Pour* : 15.

### Groupe du Rassemblement démocratique et social européen (24) :

*Pour* : 5. - MM. François Abadie, Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin et Mme Joëlle Dusseau.

*Contre* : 19.

### Groupe du Rassemblement pour la République (92) :

*Contre* : 92.

### Groupe socialiste (75) :

*Pour* : 74.

*N'a pas pris part au vote* : 1. - M. Claude Pradille.

### Groupe de l'Union centriste (59) :

*Contre* : 57.

*N'ont pas pris part au vote* : 2. - MM. René Monory, président du Sénat, et Jean Faure, qui présidait la séance.

### Groupe des Républicains et Indépendants (44) :

*Contre* : 44.

### Sénateurs ne figurant sur la liste d'aucun groupe (9) :

*Contre* : 9.

## Ont voté pour

François Abadie	Monique ben Guiga	Nicole Borvo
Guy Allouche	Maryse Bergé-Lavigne	André Boyer
François Autain	Jean Besson	Jean-Louis Carrère
Germain Authié	Jacques Bialski	Robert Castaing
Robert Badinter	Pierre Biarnès	Francis Cavalier-Benezet
Jean-Michel Baylet	Danielle Bidard-Reydet	Gilbert Chabroux
Marie-Claude Beaudeau	Claude Billard	Michel Charasse
Jean-Luc Bécart	Marcel Bony	Marcel Charmant

Michel Charzat  
William Chervy  
Yvon Collin  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Marcel Debarge  
Bertrand Delanoë  
Gérard Delfau  
Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Rodolphe Désiré  
Marie-Madeleine Dieulangard  
Michel Dreyfus-Schmidt  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Joëlle Dusseau  
Claude Estier  
Léon Fatous  
Guy Fischer  
Jacqueline Fraysse-Cazalis  
Aubert Garcia  
Gérard Gaud

Claude Haut  
Roland Huguet  
Philippe Labeyrie  
Dominique Larifla  
Guy Lèguevaques  
Félix Leyzour  
Claude Lise  
Paul Loridan  
Hélène Luc  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
Michel Manet  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Pierre Mauroy  
Georges Mazars  
Jean-Luc Mélenchon  
Charles Metzinger  
Louis Minetti  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Robert Pagès  
Jean-Marc Pastor  
Guy Penne  
Daniel Percheron

Jean Peyrafitte  
Jean-Claude Peyronnet  
Louis Philibert  
Danièle Pourtaud  
Roger Quilliot  
Jack Ralite  
Paul Raoult  
René Regnault  
Ivan Renar  
Alain Richard  
Roger Rinchet  
Michel Rocard  
Gérard Roujas  
René Rouquet  
André Rouvière  
Claude Saunier  
Michel Sergent  
Franck Sérusclat  
René-Pierre Signé  
Fernand Tardy  
André Vezinhet  
Marcel Vidal  
Henri Weber

## Ont voté contre

Philippe de Bourgoing  
Jean Boyer  
Louis Boyer  
Jacques Braconnier  
Gérard Braun  
Dominique Braye  
Paulette Brisepierre  
Guy Cabanel  
Michel Caldaguès  
Robert Calmejane  
Jean-Pierre Camoin  
Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Auguste Cazalet  
Charles Ceccaldi-Raynaud  
Gérard César  
Jacques Chaumont  
Jean Chérioux  
Marcel-Pierre Cleach  
Jean Clouet  
Jean Cluzel  
Henri Collard  
Charles-Henri de Cossé-Brissac  
Jean-Patrick Courtois  
Pierre Croze  
Charles de Cuntoli  
Philippe Darniche  
Marcel Daunay  
Désiré Debavelaere  
Luc Dejoie  
Jean Delaneau

Jean-Paul Delevoye  
Jacques Delong  
Fernand Demilly  
Christian Demuyneck  
Marcel Deneux  
Charles Descours  
Georges Dessaigne  
André Diligent  
Jacques Dominati  
Michel Doublet  
Alain Dufaut  
Xavier Dugoin  
André Dulait  
Ambroise Dupont  
Hubert Durand-Chastel  
Daniel Eckenspieller  
André Egu  
Jean-Paul Emin  
Jean-Paul Emorine  
Hubert Falco  
Pierre Fauchon  
Jean-Pierre Fourcade  
Alfred Foy  
Serge Franchis  
Philippe François  
Jean François-Poncet  
Yann Gaillard  
Philippe de Gaulle  
Patrice Gerard  
Jacques Genton  
Alain Gérard  
François Gerbaud  
François Giacobbi

Charles Ginésy  
Jean-Marie Girault  
Paul Girod  
Daniel Goulet  
Alain Gournac  
Adrien Gouteyron  
Jean Grandon  
Francis Grignon  
Georges Gruillot  
Yves Guéna  
Jacques Habert  
Hubert Haenel  
Emmanuel Hamel  
Anne Heinis  
Marcel Henry  
Pierre Hérisson  
Rémi Herment  
Daniel Hoeffel  
Jean Huchon  
Bernard Hugo  
Jean-Paul Hugot  
Claude Huriet  
Roger Husson  
Jean-Jacques Hyst  
Pierre Jeambrun  
Charles Jolibois  
Bernard Joly  
André Jourdain  
Alain Joyandet  
Christian de La Malène  
Jean-Philippe Lachenaud  
Pierre Lacour  
Pierre Laffitte  
Jean-Pierre Lafond  
Pierre Lagourgue  
Alain Lambert  
Lucien Lanier  
Jacques Larché  
Gérard Larcher  
Edmond Lauret  
René-Georges Laurin  
Henri Le Breton

Jean-François Le Grand  
Edouard Le Jeune  
Dominique Leclerc  
Jacques Legendre  
Guy Lemaire  
Marcel Lesbros  
François Lesein  
Maurice Lombard  
Jean-Louis Lorrain  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Jacques Machet  
Jean Madelain  
Kléber Malécot  
André Maman  
Philippe Marini  
René Marquès  
Pierre Martin  
Paul Masson  
François Mathieu  
Serge Mathieu  
Jacques de Menou  
Louis Mercier  
Michel Mercier  
Lucette Michaux-Chevry  
Daniel Millaud  
Louis Moinard  
Georges Mouly  
Philippe Nachbar  
Lucien Neuwirth  
Nelly Olin  
Paul d'Ornano  
Georges Othily  
Jacques Oudin  
Sosefo Makapé Papilio  
Charles Pasqua  
Michel Pelchat  
Jean Pépin  
Alain Peyrefitte  
Bernard Plasait  
Alain Pluchet  
Jean-Marie Poirier

Guy Poirieux  
Christian Poncelet  
Jean Pourchet  
André Pourny  
Jean Puech  
Henri de Raincourt  
Jean-Marie Rausch  
Victor Reux  
Charles Revet  
Henri Revol  
Philippe Richert  
Roger Rigaudière  
Guy Robert  
Jean-Jacques Robert  
Jacques Rocca Serra  
Louis-Ferdinand de Rocca Serra  
Josselin de Rohan  
Michel Rufin  
Jean-Pierre Schosteck  
Maurice Schumann  
Bernard Seillier  
Raymond Soucaret  
Michel Souplet  
Jacques Sourdille  
Louis Souvet  
Martial Taugourdeau  
Jean-Pierre Tizon  
Henri Torre  
René Trégouët  
François Trucy  
Alex Türk  
Maurice Ulrich  
Jacques Valade  
André Vallet  
Alain Vasselle  
Albert Vecten  
Jean-Pierre Vial  
Robert-Paul Vigouroux  
Xavier de Villepin  
Serge Vinçon

#### N'a pas pris part au vote

M. Claude Pradille.

#### N'ont pas pris part au vote

MM. René Monory, président du Sénat, et Jean Faure, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 316  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 316  
Majorité absolue des suffrages exprimés : ..... 159

Pour l'adoption : ..... 94  
Contre : ..... 222

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

### SCRUTIN (n° 48)

sur les amendements, n° 51 présenté par M. André Vezinhet et les membres du groupe socialiste et apparentés et n° 68 présenté par M. Félix Leyzour et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, tendant à supprimer l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité (dispositif relatif au supplément de loyer de solidarité).

Nombre de votants : ..... 315  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 315  
Pour : ..... 94  
Contre : ..... 221

Le Sénat n'a pas adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### Groupe communiste républicain et citoyen (15) :

Pour : 15.

#### Groupe du Rassemblement démocratique et social européen (24) :

Pour : 5. - MM. François Abadie, Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin et Mme Joëlle Dusseau.

Contre : 19.

#### Groupe du Rassemblement pour la République (92) :

Contre : 92.

#### Groupe socialiste (75) :

Pour : 74.

N'a pas pris part au vote : 1. - M. Claude Pradille.

#### Groupe de l'Union centriste (59) :

Contre : 57.

N'ont pas pris part au vote : 2. - MM. René Monory, président du Sénat, et Jean Faure, qui présidait la séance.

#### Groupe des Républicains et Indépendants (44) :

Contre : 44.

#### Sénateurs ne figurant sur la liste d'aucun groupe (9) :

Contre : 9.

#### Ont voté pour

François Abadie  
Guy Allouche  
François Autain  
Germain Authié  
Robert Badinter  
Jean-Michel Baylet  
Marie-Claude Beaudeau  
Jean-Luc Bécart  
Monique ben Guiga  
Maryse Bergé-Lavigne  
Jean Besson  
Jacques Bialski  
Pierre Biarnès  
Danielle Bidard-Reydet  
Claude Billard  
Marcel Bony  
Nicole Borvo  
André Boyer  
Jean-Louis Carrère  
Robert Castaing  
Francis Cavalier-Benezet  
Gilbert Chabroux  
Michel Charasse  
Marcel Charmant  
Michel Charzat  
William Chery  
Yvon Collin  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Marcel Debarge  
Bertrand Delanoë  
Gérard Delfau

Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Rodolphe Désiré  
Marie-Madeleine Dieulangard  
Michel Dreyfus-Schmidt  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Joëlle Dusseau  
Claude Estier  
Léon Fatous  
Guy Fischer  
Jacqueline Fraysse-Cazalis  
Aubert Garcia  
Gérard Gaud  
Claude Haut  
Roland Huguet  
Philippe Labeyle  
Dominique Larifla  
Guy Lèguevaques  
Félix Leyzour  
Claude Lise  
Paul Loridant  
Hélène Luc  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
Michel Manet  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Pierre Mauroy  
Georges Mazars  
Jean-Luc Mélenchon

Charles Metzinger  
Louis Minetti  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Robert Pagès  
Jean-Marc Pastor  
Guy Penne  
Daniel Percheron  
Jean Peyrafitte  
Jean-Claude Peyronnet  
Louis Philibert  
Danièle Pourtaud  
Roger Quilliot  
Jack Ralite  
Paul Raoult  
René Regnault  
Ivan Renar  
Alain Richard  
Roger Rinchet  
Michel Rocard  
Gérard Roujas  
René Rouquet  
André Rouvière  
Claude Saunier  
Michel Sergent  
Franck Sérusclat  
René-Pierre Signé  
Fernand Tardy  
André Vezinhet  
Marcel Vidal  
Henri Weber

#### Ont voté contre

Nicolas About  
Philippe Adnot  
Michel Alloncle  
Louis Althapé  
Jean-Paul Amoudry

Alphonse Arzel  
Denis Badré  
Honoré Baillet  
José Balarello  
René Ballayer

Bernard Barbier  
Janine Bardou  
Bernard Barraux  
Jacques Baudot  
Michel Bécot

Henri Belcour  
 Claude Belot  
 Georges Berchet  
 Jean Bernadaux  
 Jean Bernard  
 Daniel Bernardet  
 Roger Besse  
 Jacques Bimbenet  
 François Blaizot  
 Paul Blanc  
 Maurice Blin  
 Annick Bocandé  
 André Bohl  
 Christian Bonnet  
 James Bordas  
 Didier Borotra  
 Joël Bourdin  
 Yvon Bourges  
 Philippe de Bourgoing  
 Jean Boyer  
 Louis Boyer  
 Jacques Braconnier  
 Gérard Braun  
 Dominique Braye  
 Paulette Brisepierre  
 Guy Cabanel  
 Michel Caldaguès  
 Robert Calmejane  
 Jean-Pierre Camoin  
 Jean-Pierre Cantegrit  
 Jean-Claude Carle  
 Auguste Cazalet  
 Charles  
 Ceccaldi-Raynaud  
 Gérard César  
 Jacques Chaumont  
 Jean Chérioux  
 Marcel-Pierre Cleach  
 Jean Clouet  
 Jean Cluzel  
 Henri Collard  
 Charles-Henri  
 de Cossé-Brissac  
 Jean-Patrick Courtois  
 Pierre Croze  
 Charles de Cuttoli  
 Philippe Darniche  
 Marcel Daunay  
 Désiré Debavelaere  
 Luc Dejoie  
 Jean Delaneau  
 Jean-Paul Delevoye  
 Jacques Delong  
 Fernand Demilly  
 Christian Demuyneck  
 Marcel Deneux  
 Charles Descours  
 Georges Dessaigne  
 André Diligent  
 Jacques Dominati  
 Michel Doublet  
 Alain Dufaut  
 Xavier Dugoin  
 André Dulait  
 Ambroise Dupont  
 Hubert Durand-Chastel  
 Daniel Eckenspieller  
 André Egu  
 Jean-Paul Emin  
 Jean-Paul Emorine  
 Hubert Falco

Pierre Fauchon  
 Jean-Pierre Fourcade  
 Alfred Foy  
 Serge Franchis  
 Philippe François  
 Jean François-Poncet  
 Yann Gaillard  
 Philippe de Gaulle  
 Patrice Gelard  
 Jacques Genton  
 Alain Gérard  
 François Gerbaud  
 François Giacobbi  
 Charles Ginésy  
 Jean-Marie Girault  
 Paul Girod  
 Daniel Goulet  
 Alain Gournac  
 Adrien Gouteyron  
 Jean Grandon  
 Francis Grignon  
 Georges Gruillot  
 Yves Guéna  
 Jacques Habert  
 Hubert Haenel  
 Emmanuel Hamel  
 Anne Heinis  
 Marcel Henry  
 Pierre Hérisson  
 Rémi Herment  
 Daniel Hoeffel  
 Jean Huchon  
 Bernard Hugo  
 Jean-Paul Hugot  
 Claude Huriet  
 Roger Husson  
 Jean-Jacques Hyest  
 Pierre Jeambrun  
 Charles Jolibois  
 Bernard Joly  
 André Jourdain  
 Alain Joyandet  
 Christian  
 de La Malène  
 Jean-Philippe  
 Lachenaud  
 Pierre Lacour  
 Pierre Laffitte  
 Jean-Pierre Lafond  
 Pierre Lagourgue  
 Alain Lambert  
 Lucien Lanier  
 Jacques Larché  
 Gérard Larcher  
 Edmond Laurent  
 René-Georges Laurin  
 Henri Le Breton  
 Jean-François  
 Le Grand  
 Edouard Le Jeune  
 Dominique Leclerc  
 Jacques Legendre  
 Guy Lemaire  
 Marcel Lesbros  
 François Lesein  
 Maurice Lombard  
 Jean-Louis Lorrain  
 Simon Loueckhote  
 Roland du Luart  
 Jacques Machet  
 Jean Madelain  
 Kléber Malécot

André Maman  
 Philippe Marini  
 René Marqués  
 Pierre Martin  
 Paul Masson  
 François Mathieu  
 Serge Mathieu  
 Jacques de Menou  
 Louis Mercier  
 Michel Mercier  
 Lucette  
 Michaux-Chevry  
 Daniel Millaud  
 Louis Moineard  
 Georges Mouly  
 Philippe Nachbar  
 Lucien Neuwirth  
 Nelly Olin  
 Paul d'Ornano  
 Georges Othily  
 Jacques Oudin  
 Sosefo Makapé Papilio  
 Charles Pasqua  
 Michel Pelchat  
 Jean Pépin  
 Alain Peyrefitte  
 Bernard Plasait  
 Alain Pluchet  
 Jean-Marie Poirier  
 Guy Poirieux  
 Christian Poncelet  
 Jean Pourchet  
 André Pourny  
 Jean Puech  
 Henri de Raincourt  
 Jean-Marie Rausch  
 Victor Reux  
 Charles Revet  
 Henri Revol  
 Philippe Richert  
 Roger Rigaudière  
 Guy Robert  
 Jean-Jacques Robert  
 Jacques Rocca Serra  
 Louis-Ferdinand  
 de Rocca Serra  
 Josselin de Rohan  
 Michel Rufin  
 Jean-Pierre Schosteck  
 Maurice Schumann  
 Bernard Seillier  
 Raymond Soucaret  
 Michel Souplet  
 Jacques Sourdille  
 Louis Souvet  
 Martial Taugourdeau  
 Jean-Pierre Tizon  
 Henri Torre  
 René Tréguët  
 François Trucy  
 Alex Türk  
 Maurice Ulrich  
 Jacques Valade  
 André Vallet  
 Alain Vasselle  
 Albert Vecten  
 Jean-Pierre Vial  
 Robert-Paul Vigouroux  
 Xavier de Villepin  
 Serge Vinçon

### N'ont pas pris part au vote

MM. René Monory, président du Sénat, et Jean Faure, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 316  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 316  
 Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 159

Pour l'adoption : ..... 94  
 Contre : ..... 222

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

### SCRUTIN (n° 49)

sur l'amendement n° 8, présenté par M. Dominique Braye, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, tendant à insérer un article additionnel après l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité (actualisation du décret prévu à l'article 1466 du code général des impôts).

Nombre de votants : ..... 312  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 234

Pour : ..... 234  
 Contre : ..... 0

Le Sénat a adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### Groupe communiste républicain et citoyen (15) :

Pour : 15.

#### Groupe du Rassemblement démocratique et social européen (24) :

Pour : 17.

Abstentions : 4. - MM. Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin et Mme Joëlle Dusseau.

N'ont pas pris part au vote : 3. - MM. François Abadie, François Giacobbi, François Lesein.

#### Groupe du Rassemblement pour la République (92) :

Pour : 92.

#### Groupe socialiste (75) :

Abstention : 74.

N'a pas pris part au vote : 1. - M. Claude Pradille.

#### Groupe de l'Union centriste (59) :

Pour : 57.

N'ont pas pris part au vote : 2. - MM. René Monory, président du Sénat, et Jean Faure, qui présidait la séance.

#### Groupe des Républicains et Indépendants (44) :

Pour : 44.

#### Sénateurs ne figurant sur la liste d'aucun groupe (9) :

Pour : 9.

#### Ont voté pour

Nicolas About  
 Philippe Adnot  
 Michel Alloncle  
 Louis Althapé

Jean-Paul Amoudry  
 Alphonse Arzel  
 Denis Badré  
 Honoré Baillet

José Balarello  
 René Ballayer  
 Bernard Barbier  
 Janine Bardou

#### N'a pas pris part au vote

M. Claude Pradille.

Bernard Barraux  
 Jacques Baudot  
 Marie-Claude Beaudeau  
 Jean-Luc Bécart  
 Michel Bécot  
 Henri Belcour  
 Claude Belot  
 Georges Berchet  
 Jean Bernadaux  
 Jean Bernard  
 Daniel Bernardet  
 Roger Besse  
 Danièle Bidard-Reydet  
 Claude Billard  
 Jacques Bimbenet  
 François Blaizot  
 Paul Blanc  
 Maurice Blin  
 Annick Bocandé  
 André Bohl  
 Christian Bonnet  
 James Bordas  
 Didier Borotra  
 Nicole Borvo  
 Joël Bourdin  
 Yvon Bourges  
 Philippe de Bourgoing  
 Jean Boyer  
 Louis Boyer  
 Jacques Braconnier  
 Gérard Braun  
 Dominique Braye  
 Paulette Brisepierre  
 Guy Cabanel  
 Michel Caldaguès  
 Robert Calmejane  
 Jean-Pierre Camoin  
 Jean-Pierre Cantegrit  
 Jean-Claude Carle  
 Auguste Cazalet  
 Charles  
 Ceccaldi-Raynaud  
 Gérard César  
 Jacques Chaumont  
 Jean Chérioux  
 Marcel-Pierre Cleach  
 Jean Clouet  
 Jean Cluzel  
 Henri Collard  
 Charles-Henri  
 de Cossé-Brissac  
 Jean-Patrick Courtois  
 Pierre Croze  
 Charles de Cuttoli  
 Philippe Darniche  
 Marcel Daunay  
 Désiré Debavelaere  
 Luc Dejoie  
 Jean Delaneau  
 Jean-Paul Delevoeye  
 Jacques Delong  
 Michelle Demessine  
 Fernand Demilly  
 Christian Demuyneck  
 Marcel Deneux  
 Charles Descours  
 Georges Dessaigne  
 André Diligent  
 Jacques Dominati  
 Michel Doublet  
 Alain Dufaut  
 Xavier Dugoin  
 André Dulait  
 Ambroise Dupont  
 Hubert Durand-Chastel  
 Daniel Eckenspieller  
 André Egu  
 Jean-Paul Emin

Jean-Paul Emorine  
 Hubert Falco  
 Pierre Fauchon  
 Guy Fischer  
 Jean-Pierre Fourcade  
 Alfred Foy  
 Serge Franchis  
 Philippe François  
 Jean François-Poncet  
 Jacqueline  
 Fraysse-Cazalis  
 Yann Gaillard  
 Philippe de Gaulle  
 Patrice Gelard  
 Jacques Genton  
 Alain Gérard  
 François Gerbaud  
 Charles Ginésy  
 Jean-Marie Girault  
 Paul Girod  
 Daniel Goulet  
 Alain Gournac  
 Adrien Gouteyron  
 Jean Grandon  
 Francis Grignon  
 Georges Gruillot  
 Yves Guéna  
 Jacques Habert  
 Hubert Haenel  
 Emmanuel Hamel  
 Anne Heinis  
 Marcel Henry  
 Pierre Hérisson  
 Rémi Herment  
 Daniel Hoeffel  
 Jean Huchon  
 Bernard Hugo  
 Jean-Paul Hugot  
 Claude Huriet  
 Roger Husson  
 Jean-Jacques Hyst  
 Pierre Jeambrun  
 Charles Jolibois  
 Bernard Joly  
 André Jourdain  
 Alain Joyandet  
 Christian  
 de La Malène  
 Jean-Philippe  
 Lachenaud  
 Pierre Lacour  
 Pierre Laffitte  
 Jean-Pierre Lafond  
 Pierre Lagourgue  
 Alain Lambert  
 Lucien Lanier  
 Jacques Larché  
 Gérard Larcher  
 Edmond Laurent  
 René-Georges Laurin  
 Henri Le Breton  
 Jean-François  
 Le Grand  
 Edouard Le Jeune  
 Dominique Leclerc  
 Jacques Legendre  
 Guy Lemaire  
 Marcel Lesbros  
 Félix Leyzour  
 Maurice Lombard  
 Paul Loridant  
 Jean-Louis Lorrain  
 Simon Loueckhote  
 Roland du Luart  
 Hélène Luc  
 Jacques Machet  
 Jean Madelain  
 Kléber Malécot

André Maman  
 Philippe Marini  
 René Marqués  
 Pierre Martin  
 Paul Masson  
 François Mathieu  
 Serge Mathieu  
 Jacques de Menou  
 Louis Mercier  
 Michel Mercier  
 Lucette  
 Michaux-Chevry  
 Daniel Millaud  
 Louis Minetti  
 Louis Moinard  
 Georges Mouly  
 Philippe Nachbar  
 Lucien Neuwirth  
 Nelly Olin  
 Paul d'Ornano  
 Georges Othily  
 Jacques Oudin  
 Robert Pagès  
 Sosefo Makapé Papilio  
 Charles Pasqua  
 Michel Pelchat  
 Jean Pépin  
 Alain Peyrefitte  
 Bernard Plasait  
 Alain Pluchet  
 Jean-Marie Poirier  
 Guy Poirieux  
 Christian Poncelet  
 Jean Pourchet  
 André Pourny  
 Jean Puech  
 Henri de Raincourt  
 Jack Ralite  
 Jean-Marie Rausch  
 Ivan Renar  
 Victor Reux  
 Charles Revet  
 Henri Revol  
 Philippe Richert  
 Roger Rigaudière  
 Guy Robert  
 Jean-Jacques Robert  
 Jacques Rocca Serra  
 Louis-Ferdinand  
 de Rocca Serra  
 Josselin de Rohan  
 Michel Rufin  
 Jean-Pierre Schosteck  
 Maurice Schumann  
 Bernard Seillier  
 Raymond Soucaret  
 Michel Souplet  
 Jacques Sourdille  
 Louis Souvet  
 Martial Taugourdeau  
 Jean-Pierre Tizon  
 Henri Torre  
 René Tréguouët  
 François Trucy  
 Alex Türk  
 Maurice Ulrich  
 Jacques Valade  
 André Vallet  
 Alain Vasselle  
 Albert Vecten  
 Jean-Pierre Vial  
 Robert-Paul Vigouroux  
 Xavier de Villepin  
 Serge Vinçon

### Abstentions

Guy Allouche  
 François Autain  
 Germain Authié  
 Robert Badinter  
 Jean-Michel Baylet  
 Monique ben Guiga  
 Maryse Bergé-Lavigne  
 Jean Besson  
 Jacques Bialski  
 Pierre Biarnès  
 Marcel Bony  
 André Boyer  
 Jean-Louis Carrère  
 Robert Castaing  
 Francis Cavalier-  
 Benezet  
 Gilbert Chabroux  
 Michel Charasse  
 Marcel Charmant  
 Michel Charzat  
 William Chervy  
 Yvon Collin  
 Raymond Courrière  
 Roland Courteau  
 Marcel Debarge  
 Bertrand Delanoë  
 Gérard Delfau  
 Jean-Pierre Demerliat

Rodolphe Désiré  
 Marie-Madeleine  
 Dieulengard  
 Michel Dreyfus-  
 Schmidt  
 Josette Durrieu  
 Bernard Dussaut  
 Joëlle Dusseau  
 Claude Estier  
 Léon Fatous  
 Aubert Garcia  
 Gérard Gaud  
 Claude Haut  
 Roland Huguet  
 Philippe Labeyrie  
 Dominique Larifla  
 Guy Lèguevaques  
 Claude Lise  
 Philippe Madrelle  
 Jacques Mahéas  
 Michel Manet  
 Jean-Pierre Masseret  
 Marc Massion  
 Pierre Mauroy  
 Georges Mazars  
 Jean-Luc Mélenchon  
 Charles Metzinger  
 Gérard Miquel

Michel Moreigne  
 Jean-Marc Pastor  
 Guy Penne  
 Daniel Percheron  
 Jean Peyrafitte  
 Jean-Claude Peyronnet  
 Louis Philibert  
 Danièle Pourtaud  
 Roger Quilliot  
 Paul Raoult  
 René Regnault  
 Alain Richard  
 Roger Rinchet  
 Michel Rocard  
 Gérard Roujas  
 René Rouquet  
 André Rouvière  
 Claude Saunier  
 Michel Sergent  
 Franck Sérusclat  
 René-Pierre Signé  
 Fernand Tardy  
 André Vezinhet  
 Marcel Vidal  
 Henri Weber

### N'ont pas pris part au vote

MM. François Abadie, François Giacobbi, François Lescin, Claude Pradille,

### N'ont pas pris part au vote

MM. René Monory, président du Sénat et Jean Faure, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 313  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 235  
 Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 118

Pour l'adoption : ..... 235  
 Contre : ..... 0

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

### SCRUTIN (n° 50)

sur l'amendement n° 74, présenté par M. Félix Leyzour et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, à l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité (modulation de l'application du surloyer en fonction de conditions particulières existantes d'une cité ou d'un groupe d'immeubles à l'autre).

Nombre de votants : ..... 314  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 314

Pour : ..... 94  
 Contre : ..... 220

Le Sénat n'a pas adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### Groupe communiste républicain et citoyen (15) :

Pour : 15.

#### Groupe du Rassemblement démocratique et social européen (24) :

Pour : 5. - MM. François Abadie, Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin et Mme Joëlle Dusseau.

Contre : 18.

N'a pas pris part au vote : 1. - M. François Giacobbi.

**Groupe du Rassemblement pour la République (92) :**

Contre : 92.

**Groupe socialiste (75) :**

Pour : 74.

N'a pas pris part au vote : 1. - M. Claude Pradille.

**Groupe de l'Union centriste (59) :**

Contre : 57.

N'ont pas pris part au vote : 2. - MM. René Monory, président du Sénat, et Jean Faure, qui présidait la séance.

**Groupe des Républicains et Indépendants (44) :**

Contre : 44.

**Sénateurs ne figurant sur la liste d'aucun groupe (9) :**

Contre : 9.

**Ont voté pour**

François Abadie  
Guy Allouche  
François Autain  
Germain Authié  
Robert Badinter  
Jean-Michel Baylet  
Marie-Claude Beaudeau  
Jean-Luc Bécart  
Monique ben Guiga  
Maryse Bergé-Lavigne  
Jean Besson  
Jacques Bialski  
Pierre Biarnès  
Danielle Bidard-Reydet  
Claude Billard  
Marcel Bony  
Nicole Borvo  
André Boyer  
Jean-Louis Carrère  
Robert Castaing  
Francis  
Cavalier-Benezet  
Gilbert Chabroux  
Michel Charasse  
Marcel Charmant  
Michel Charzat  
William Chery  
Yvon Collin  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Marcel Debarge  
Bertrand Delanoë  
Gérard Delfau

Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Rodolphe Désiré  
Marie-Madeleine  
Dieulangard  
Michel  
Dreyfus-Schmidt  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Joëlle Dusseau  
Claude Estier  
Léon Fatous  
Guy Fischer  
Jacqueline  
Frayse-Cazalis  
Aubert Garcia  
Gérard Gaud  
Claude Haut  
Roland Huguet  
Philippe Labeyrie  
Dominique Larifla  
Guy Lèguevaques  
Félix Leyzour  
Claude Lise  
Paul Loridant  
Hélène Luc  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
Michel Manet  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Pierre Mauroy  
Georges Mazars  
Jean-Luc Mélenchon

Charles Metzinger  
Louis Minetti  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Robert Pagès  
Jean-Marc Pastor  
Guy Penne  
Daniel Percheron  
Jean Peyrafitte  
Jean-Claude Peyronnet  
Louis Philibert  
Danièle Pourtaud  
Roger Quilliot  
Jack Ralite  
Paul Raoult  
René Regnault  
Ivan Renar  
Alain Richard  
Roger Rinchet  
Michel Rocard  
Gérard Roujas  
René Rouquet  
André Rouvière  
Claude Saunier  
Michel Sergent  
Franck Sérusclat  
René-Pierre Signé  
Fernand Tardy  
André Vezinhet  
Marcel Vidal  
Henri Weber

**Ont voté contre**

Nicolas About  
Philippe Adnot  
Michel Alloncle  
Louis Althapé  
Jean-Paul Amoudry  
Alphonse Arzel  
Denis Badré  
Honoré Bailet  
José Balareello  
René Ballayer  
Bernard Barbier  
Janine Bardou  
Bernard Barraux

Jacques Baudot  
Michel Bécot  
Henri Belcour  
Claude Belot  
Georges Berchet  
Jean Bernadaux  
Jean Bernard  
Daniel Bernardet  
Roger Besse  
Jacques Bimbenet  
François Blaizot  
Paul Blanc  
Maurice Blin  
Annick Bocandé  
André Bohl  
Christian Bonnet

James Bordas  
Didier Borotra  
Joël Bourdin  
Yvon Bourges  
Philippe de Bourgoing  
Jean Boyer  
Louis Boyer  
Jacques Braconnier  
Gérard Braun  
Dominique Braye  
Paulette Brisepierre  
Guy Cabanel  
Michel Caldaguès

Robert Calmejane  
Jean-Pierre Camoin  
Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Auguste Cazalet  
Charles  
Ceccaldi-Raynaud  
Gérard César  
Jacques Chaumont  
Jean Chérioux  
Marcel-Pierre Cleach  
Jean Clouet  
Jean Cluzel  
Henri Collard  
Charles-Henri  
de Cossé-Brissac  
Jean-Patrick Courtois  
Pierre Croze  
Charles de Cuttoli  
Philippe Darniche  
Marcel Daunay  
Désiré Debavelaere  
Luc Dejoie  
Jean Delaneau  
Jean-Paul Delevoye  
Jacques Delong  
Fernand Demilly  
Christian Demuyneck  
Marcel Deneux  
Charles Descours  
Georges Dessaigne  
André Diligent  
Jacques Dominati  
Michel Doublet  
Alain Dufaut  
Xavier Dugoin  
André Dulait  
Ambroise Dupont  
Hubert Durand-Chastel  
Daniel Eckenspieller  
André Egu  
Jean-Paul Emin  
Jean-Paul Emorine  
Hubert Falco  
Pierre Fauchon  
Jean-Pierre Fourcade  
Alfred Foy  
Serge Franchis  
Philippe François  
Jean François-Poncet  
Yann Gaillard  
Philippe de Gaulle  
Patrice Gelard  
Jacques Genton  
Alain Gérard  
François Gerbaud  
Charles Ginésy  
Jean-Marie Girault  
Paul Girod  
Daniel Goulet  
Alain Gournac  
Adrien Gouteyron

Jean Grandon  
Francis Grignon  
Georges Gruillot  
Yves Guéna  
Jacques Habert  
Hubert Haenel  
Emmanuel Hamel  
Anne Heinis  
Marcel Henry  
Pierre Hérisson  
Rémi Herment  
Daniel Hoeffel  
Jean Huchon  
Bernard Hugo  
Jean-Paul Hugot  
Claude Huriet  
Roger Husson  
Jean-Jacques Hyst  
Pierre Jeambrun  
Charles Jolibois  
Bernard Joly  
André Jourdain  
Alain Joyandet  
Christian  
de La Malène  
Jean-Philippe  
Lachenaud  
Pierre Lacour  
Pierre Laffitte  
Jean-Pierre Lafond  
Pierre Lagourgue  
Alain Lambert  
Lucien Lanier  
Jacques Larché  
Gérard Larcher  
Edmond Laurent  
René-Georges Laurin  
Henri Le Breton  
Jean-François  
Le Grand  
Edouard Le Jeune  
Dominique Leclerc  
Jacques Legendre  
Guy Lemaire  
Marcel Lesbros  
François Lesein  
Maurice Lombard  
Jean-Louis Lorrain  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Jacques Machet  
Jean Madelain  
Kléber Malécot  
André Maman  
Philippe Marini  
René Marqués  
Pierre Martin  
Paul Masson  
François Mathieu  
Serge Mathieu  
Jacques de Menou  
Louis Mercier

Michel Mercier  
Lucette  
Michaux-Chevry  
Daniel Millaud  
Louis Moinard  
Georges Mouly  
Philippe Nachbar  
Lucien Neuwirth  
Nelly Olin  
Paul d'Ornano  
Georges Othily  
Jacques Oudin  
Sosefo Makapé Papilio  
Charles Pasqua  
Michel Pelchat  
Jean Pépin  
Alain Peyrefitte  
Bernard Plaisat  
Alain Pluchet  
Jean-Marie Poirier  
Guy Poirieux  
Christian Poncelet  
Jean Pourchet  
André Pourny  
Jean Puech  
Henri de Raincourt  
Jean-Marie Rausch  
Victor Reux  
Charles Revet  
Henri Revol  
Philippe Richert  
Roger Rigaudière  
Guy Robert  
Jean-Jacques Robert  
Jacques Rocca Serra  
Louis-Ferdinand  
de Rocca Serra  
Josselin de Rohan  
Michel Rufin  
Jean-Pierre Schosteck  
Maurice Schumann  
Bernard Seillier  
Raymond Soucaret  
Michel Souplet  
Jacques Sourdille  
Louis Souvet  
Martial Taugourdeau  
Jean-Pierre Tizon  
Henri Torre  
René Trégouët  
François Trucy  
Alex Türk  
Maurice Ulrich  
Jacques Valade  
André Vallet  
Alain Vasselle  
Albert Vecten  
Jean-Pierre Vial  
Robert-Paul Vigouroux  
Xavier de Villepin  
Serge Vinçon

**N'ont pas pris part au vote**

MM. François Giacobbi, Claude Pradille.

**N'ont pas pris part au vote**

MM. René Monory, président du Sénat et Jean Faure, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :  
 Nombre de votants : ..... 315  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 315  
 Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 158

Pour l'adoption : ..... 94  
 Contre : ..... 221

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

**SCRUTIN (n° 51)**

sur l'amendement n° 85, présenté par M. Félix Leyzour et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, tendant à insérer un article additionnel après l'article 2 ter du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité (affectation de la contribution instaurée par l'article 14 de la loi de finances pour 1996, au bénéfice du logement social).

Nombre de votants : ..... 314  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 314

Pour : ..... 93  
 Contre : ..... 221

Le Sénat n'a pas adopté.

**ANALYSE DU SCRUTIN****Groupe communiste républicain et citoyen (15) :**

Pour : 15.

**Groupe du Rassemblement démocratique et social européen (24) :**

Pour : 5. - MM. François Abadie, Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin et Mme Joëlle Dusseau.

Contre : 18.

N'a pas pris part au vote : 1. - M. François Giacobbi.

**Groupe du Rassemblement pour la République (92) :**

Contre : 92.

**Groupe socialiste (75) :**

Pour : 73.

N'ont pas pris part au vote : 2. - MM. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance, et Claude Pradille.

**Groupe de l'Union centriste (59) :**

Contre : 58.

N'a pas pris part au vote : 1. - M. René Monory, président du Sénat.

**Groupe des Républicains et Indépendants (44) :**

Contre : 44.

**Sénateurs ne figurant sur la liste d'aucun groupe (9) :**

Contre : 9.

**Ont voté pour**

François Abadie	Germain Authié	Marie-Claude Beaudou
Guy Allouche	Robert Badinter	Jean-Luc Bécart
François Autain	Jean-Michel Baylet	Monique ben Guiga

Maryse Bergé-Lavigne	Bernard Dussaut	Robert Pagès
Jean Besson	Joëlle Dusseau	Jean-Marc Pastor
Jacques Bialski	Claude Estier	Guy Penne
Pierre Biarnès	Léon Fatous	Daniel Percheron
Danielle Bidard-Reydet	Guy Fischer	Jean Peyrafitte
Claude Billard	Jacqueline	Jean-Claude Peyronnet
Marcel Bony	Frayse-Cazalis	Louis Philibert
Nicole Borvo	Aubert Garcia	Danièle Pourtaud
André Boyer	Gérard Gaud	Roger Quilliot
Jean-Louis Carrère	Claude Haut	Jack Ralite
Robert Castaing	Roland Huguet	Paul Raoult
Francis	Philippe Labeurie	René Regnault
Cavalier-Benezet	Dominique Larifla	Ivan Renar
Gilbert Chabroux	Guy Lèguevaques	Alain Richard
Michel Charasse	Félix Leyzour	Roger Rinchet
Marcel Charmant	Claude Lise	Michel Rocard
Michel Charzat	Paul Loridant	Gérard Roujas
William Chervy	Hélène Luc	René Rouquet
Yvon Collin	Philippe Madrelle	André Rouvière
Raymond Courrière	Jacques Mahéas	Claude Saunier
Roland Courteau	Michel Manet	Michel Sergent
Marcel Debarge	Jean-Pierre Masseret	Franck Sérusclat
Bertrand Delanoë	Marc Massion	René-Pierre Signé
Gérard Delfau	Pierre Mauroy	Fernand Tardy
Jean-Pierre Demerliat	Georges Mazars	André Vezinhet
Michelle Demessine	Jean-Luc Mélenchon	Marcel Vidal
Rodolphe Désiré	Charles Metzinger	Henri Weber
Marie-Madeleine	Louis Minetti	
Dieulangard	Gérard Miquel	
Josette Durrieu	Michel Moreigne	

**Ont voté contre**

Nicolas About	Auguste Cazalet	Jean François-Poncet
Philippe Adnot	Charles	Yann Gaillard
Michel Alloncle	Ceccaldi-Raynaud	Philippe de Gaulle
Louis Althapé	Gérard César	Patrice Gelard
Jean-Paul Amoudry	Jacques Chaumont	Jacques Genton
Alphonse Arzel	Jean Chérioux	Alain Gérard
Denis Badré	Marcel-Pierre Cleach	François Gerbaud
Honoré Baillet	Jean Clouet	François Giacobbi
José Balarello	Jean Cluzel	Charles Ginésy
René Ballayer	Henri Collard	Jean-Marie Girault
Bernard Barbier	Charles-Henri	Daniel Girod
Janine Bardou	de Cossé-Brissac	Paul Goulet
Bernard Barraux	Jean-Patrick Courtois	Alain Gournac
Jacques Baudot	Pierre Croze	Adrien Gouteyron
Michel Bécot	Charles de Cuttoli	Jean Grandon
Henri Belcour	Philippe Darniche	Francis Grignon
Claude Belot	Marcel Daunay	Georges Gruillot
Georges Berchet	Désiré Debavelaere	Yves Guéna
Jean Bernadaux	Luc Dejoie	Jacques Habert
Jean Bernard	Jean Delaneau	Hubert Haenel
Daniel Bernardet	Jean-Paul Delevoye	Emmanuel Hamel
Roger Besse	Jacques Delong	Anne Heinis
Jacques Bimbenet	Fernand Demilly	Marcel Henry
François Blaizot	Christian Demuynck	Pierre Hérisson
Paul Blanc	Marcel Deneux	Rémi Herment
Maurice Blin	Charles Descours	Daniel Hoeffel
Annick Bocandé	Georges Dessaigne	Jean Huchon
André Bohl	André Diligent	Bernard Hugo
Christian Bonnet	Jacques Dominati	Jean-Paul Hugot
James Bordas	Michel Doublet	Claude Huriet
Didier Borotra	Alain Dufaut	Roger Husson
Joël Bourdin	Xavier Dugoin	Jean-Jacques Hyst
Yvon Bourges	André Dulait	Pierre Jeambrun
Philippe de Bourgoing	Ambroise Dupont	Charles Jolibois
Jean Boyer	Hubert Durand-Chastel	Bernard Joly
Louis Boyer	Daniel Eckenspieller	André Jourdain
Jacques Braconnier	André Egu	Alain Joyandet
Gérard Braun	Jean-Paul Emin	Christian
Dominique Braye	Jean-Paul Emorine	de La Malène
Paulette Brispierre	Hubert Falco	Jean-Philippe
Guy Cabanel	Pierre Fauchon	Lachenaud
Michel Caldaquès	Jean Faure	Pierre Lacour
Robert Calmejane	Jean-Pierre Fourcade	Pierre Laffitte
Jean-Pierre Camoin	Alfred Foy	Jean-Pierre Lafond
Jean-Pierre Cantegrit	Serge Franchis	Pierre Lagourgue
Jean-Claude Carle	Philippe François	Alain Lambert

Lucien Lanier  
Jacques Larché  
Gérard Larcher  
Edmond Lauret  
René-Georges Laurin  
Henri Le Breton  
Jean-François  
Le Grand  
Edouard Le Jeune  
Dominique Leclerc  
Jacques Legendre  
Guy Lemaire  
Marcel Lesbros  
François Lesein  
Maurice Lombard  
Jean-Louis Lorrain  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Jacques Machel  
Jean Madelain  
Kléber Malécot  
André Maman  
Philippe Marini  
René Marquès  
Pierre Martin  
Paul Masson  
François Mathieu  
Serge Mathieu  
Jacques de Menou  
Louis Mercier  
Michel Mercier

Lucette  
Michaux-Chevry  
Daniel Millaud  
Louis Moinar  
Georges Mouly  
Philippe Nachbar  
Lucien Neuwirth  
Nelly Olin  
Paul d'Ornano  
Georges Othily  
Jacques Oudin  
Sosefo Makapé Papilio  
Charles Pasqua  
Michel Pelchat  
Jean Pépin  
Alain Peyrefitte  
Bernard Plasait  
Alain Pluchet  
Jean-Marie Poirier  
Guy Poirieux  
Christian Poncelet  
Jean Pourchet  
André Pourny  
Jean Puech  
Henri de Raincourt  
Jean-Marie Rausch  
Victor Reux  
Charles Revet  
Henri Revol  
Philippe Richert  
Roger Rigaudière

Guy Robert  
Jean-Jacques Robert  
Jacques Rocca Serra  
Louis-Ferdinand  
de Rocca Serra  
Josselin de Rohan  
Michel Rufin  
Jean-Pierre Schosteck  
Maurice Schumann  
Bernard Seillier  
Raymond Soucaret  
Michel Souplet  
Jacques Sourdille  
Louis Souvet  
Martial Taugourdeau  
Jean-Pierre Tizon  
Henri Torre  
René Tréguët  
François Trucy  
Alex Türk  
Maurice Ulrich  
Jacques Valade  
André Vallet  
Alain Vasselle  
Albert Vecten  
Jean-Pierre Vial  
Robert-Paul Vigouroux  
Xavier de Villepin  
Serge Vinçon

Contre : 19.

#### Groupe du Rassemblement pour la République (92) :

Contre : 92.

#### Groupe socialiste (75) :

Pour : 73.

N'ont pas pris part au vote : 2. - MM. Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance, et Claude Pradille.

#### Groupe de l'Union centriste (59) :

Contre : 58.

N'a pas pris part au vote : 1. - M. René Monory, président du Sénat.

#### Groupe des Républicains et Indépendants (44) :

Contre : 44.

#### Sénateurs ne figurant sur la liste d'aucun groupe (9) :

Contre : 9.

#### Ont voté pour

François Abadie  
Guy Allouche  
François Autain  
Germain Authié  
Robert Badinter  
Jean-Michel Baylet  
Marie-Claude Beaudeau  
Jean-Luc Bécart  
Monique ben Guiga  
Maryse Bergé-Lavigne  
Jean Besson  
Jacques Bialski  
Pierre Biarnès  
Danielle Bidard-Reydet  
Claude Billard  
Marcel Bony  
Nicole Borvo  
André Boyer  
Jean-Louis Carrère  
Robert Castaing  
Francis  
Cavalier-Benezet  
Gilbert Chabroux  
Michel Charasse  
Marcel Charmant  
Michel Charzat  
William Chery  
Yvon Collin  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Marcel Debarge  
Bertrand Delanoë  
Gérard Delfau

Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Rodolphe Désiré  
Marie-Madeleine  
Dieulangard  
Josette Durrieu  
Bernard Dusseau  
Joëlle Dusseau  
Claude Estier  
Léon Fatous  
Guy Fischer  
Jacqueline  
Frayse-Cazalis  
Aubert Garcia  
Gérard Gaud  
Claude Haut  
Roland Huguet  
Philippe Labeyrie  
Dominique Larifla  
Guy Lèguevaques  
Félix Leyzour  
Claude Lise  
Paul Loridant  
Hélène Luc  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
Michel Manet  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Pierre Mauroy  
Georges Mazars  
Jean-Luc Mélenchon  
Charles Metzinger

Louis Minetti  
Gérard Miquel  
Michel Moreigne  
Robert Pagès  
Jean-Marc Pastor  
Guy Penne  
Daniel Percheron  
Jean Peyrafitte  
Jean-Claude Peyronnet  
Louis Philibert  
Danièle Pourtaud  
Roger Quilliot  
Jack Ralite  
Paul Raoult  
René Regnault  
Ivan Renar  
Alain Richard  
Roger Rinchet  
Michel Rocard  
Gérard Roujas  
René Rouquet  
André Rouvière  
Claude Saunier  
Michel Sergeant  
Frank Sérusclat  
René-Pierre Signé  
Fernand Tardy  
André Vezinhet  
Marcel Vidal  
Henri Weber

#### Ont voté contre

Nicolas About  
Philippe Adnot  
Michel Alloncle  
Louis Althapé  
Jean-Paul Amoudry  
Alphonse Arzel  
Denis Badré  
Honoré Baillet  
José Balarello  
René Ballayer  
Bernard Barbier  
Janine Bardou  
Bernard Barraux  
Jacques Baudot  
Michel Bécot  
Henri Belcour

Claude Belot  
Georges Berchet  
Jean Bernadoux  
Jean Bernard  
Daniel Bernardet  
Roger Besse  
Jacques Bimbenet  
François Blaizot  
Paul Blanc  
Maurice Blin  
Annick Bocandé  
André Bohl  
Christian Bonnet  
James Bordas  
Didier Borotra  
Joël Bourdin

Yvon Bourges  
Philippe de Bourgoing  
Jean Boyer  
Louis Boyer  
Jacques Braconnier  
Gérard Braun  
Dominique Braye  
Paulette Brisepierre  
Guy Cabanel  
Michel Caldaguès  
Robert Calmejane  
Jean-Pierre Camoin  
Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Auguste Cazalet  
Charles  
Ceccaldi-Raynaud

#### N'ont pas pris part au vote

MM. Francis Giacobbi et Claude Pradille.

#### N'ont pas pris part au vote

MM. René Monory, président du Sénat, et Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 315

Nombre de suffrages exprimés : ..... 315

Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 158

Pour l'adoption : ..... 94

Contre : ..... 221

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

### SCRUTIN (n° 52)

sur les amendements, n° 64 présenté par M. André Vézinhet et les membres du groupe socialiste et apparentés et n° 86 présenté par M. Félix Leyzour et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, tendant à supprimer l'article 3 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au supplément de loyer de solidarité (validation des suppléments de loyer de la RIVP).

Nombre de votants : ..... 315

Nombre de suffrages exprimés : ..... 315

Pour : ..... 93

Contre : ..... 222

Le Sénat n'a pas adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### Groupe communiste républicain et citoyen (15) :

Pour : 15.

#### Groupe du Rassemblement démocratique et social européen (24) :

Pour : 5. - MM. François Abadie, Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin et Mme Joëlle Dusseau.

Gérard César  
 Jacques Chaumont  
 Jean Chérioux  
 Marcel-Pierre Cleach  
 Jean Clouet  
 Jean Cluzel  
 Henri Collard  
 Charles-Henri  
 de Cossé-Brissac  
 Jean-Patrick Courtois  
 Pierre Croze  
 Charles de Cuttoli  
 Philippe Darniche  
 Marcel Daunay  
 Désiré Debavelaere  
 Luc Dejoie  
 Jean Delaneau  
 Jean-Paul Delevoye  
 Jacques Delong  
 Fernand Demilly  
 Christian Demuyneck  
 Marcel Deneux  
 Charles Descours  
 Georges Dessaigne  
 André Diligent  
 Jacques Dominati  
 Michel Doublet  
 Alain Dufaut  
 Xavier Dugoin  
 André Dulait  
 Ambroise Dupont  
 Hubert Durand-Chastel  
 Daniel Eckenspieller  
 André Egu  
 Jean-Paul Emin  
 Jean-Paul Emorine  
 Hubert Falco  
 Pierre Fauchon  
 Jean Faure  
 Jean-Pierre Fourcade

Alfred Foy  
 Serge Franchis  
 Philippe François  
 Jean François-Poncet  
 Yann Gaillard  
 Philippe de Gaulle  
 Patrice Gelard  
 Jacques Genton  
 Alain Gérard  
 François Gerbaud  
 François Giacobbi  
 Charles Ginésy  
 Jean-Marie Girault  
 Paul Girod  
 Daniel Goulet  
 Alain Gournac  
 Adrien Gouteyron  
 Jean Grandon  
 Francis Grignon  
 Georges Gruillot  
 Yves Guéna  
 Jacques Habert  
 Hubert Haenel  
 Emmanuel Hamel  
 Anne Heinis  
 Marcel Henry  
 Pierre Hérisson  
 Rémi Herment  
 Daniel Hoeffel  
 Jean Huchon  
 Bernard Hugo  
 Jean-Paul Hugot  
 Claude Huriet  
 Roger Husson  
 Jean-Jacques Hyest  
 Pierre Jeambrun  
 Charles Jolibois  
 Bernard Joly  
 André Jourdain  
 Alain Joyandet

Christian  
 de La Malène  
 Jean-Philippe  
 Lachenaud  
 Pierre Lacour  
 Pierre Laffitte  
 Jean-Pierre Lafond  
 Pierre Lagourgue  
 Alain Lambert  
 Lucien Lanier  
 Jacques Larché  
 Gérard Larcher  
 Edmond Laurent  
 René-Georges Laurin  
 Henri Le Breton  
 Jean-François  
 Le Grand  
 Edouard Le Jeune  
 Dominique Leclerc  
 Jacques Legendre  
 Guy Lemaire  
 Marcel Lesbros  
 François Lesein  
 Maurice Lombard  
 Jean-Louis Lorrain  
 Simon Loueckhote  
 Roland du Luart  
 Jacques Machet  
 Jean Madelain  
 Kléber Malécot  
 André Maman  
 Philippe Marini  
 René Marqués  
 Pierre Martin  
 Paul Masson  
 François Mathieu  
 Serge Mathieu  
 Jacques de Menou  
 Louis Mercier  
 Michel Mercier

Lucette  
 Michaux-Chevry  
 Daniel Millaud  
 Louis Moinard  
 Georges Mouly  
 Philippe Nachbar  
 Lucien Neuwirth  
 Nelly Olin  
 Paul d'Ornano  
 Georges Othily  
 Jacques Oudin  
 Sosefo Makapé Papilio  
 Charles Pasqua  
 Michel Pelchat  
 Jean Pépin  
 Alain Peyrefitte  
 Bernard Plasait  
 Alain Pluchet  
 Jean-Marie Poirier  
 Guy Poirieux

Christian Poncelet  
 Jean Pourchet  
 André Pourny  
 Jean Puech  
 Henri de Raincourt  
 Jean-Marie Rausch  
 Victor Reux  
 Charles Revet  
 Henri Revol  
 Philippe Richert  
 Roger Rigaudière  
 Guy Robert  
 Jean-Jacques Robert  
 Jacques Rocca Serra  
 Louis-Ferdinand  
 de Rocca Serra  
 Josselin de Rohan  
 Michel Rufin  
 Jean-Pierre Schosteck  
 Maurice Schumann  
 Bernard Seillier

Raymond Soucaret  
 Michel Souplet  
 Jacques Sourdille  
 Louis Souvet  
 Martial Taugourdeau  
 Jean-Pierre Tizon  
 Henri Torre  
 René Trégoût  
 François Trucy  
 Alex Türk  
 Maurice Ulrich  
 Jacques Valade  
 André Vallet  
 Alain Vasselle  
 Albert Vecten  
 Jean-Pierre Vial  
 Robert-Paul Vigouroux  
 Xavier de Villepin  
 Serge Vinçon

#### N'a pas pris part au vote

M. Claude Pradille.

#### N'ont pas pris part au vote

MM. René Monory, président du Sénat, et Michel Dreyfus-Schmidt, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 316  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 316  
 Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 159

Pour l'adoption : ..... 94  
 Contre : ..... 222

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.