

**MERCREDI 12 SEPTEMBRE 2012**

**Logement (*Procédure accélérée – Suite*)**

## SOMMAIRE

<b>LOGEMENT (<i>Procédure accélérée – Suite</i>)</b> .....	<b>1</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>1</b>
Article premier (Suite)	1
Article 2	6
Articles additionnels	7
Article 4	10
<b>ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE</b> .....	<b>19</b>
<b>LOGEMENT (<i>Procédure accélérée – Suite</i>)</b> .....	<b>19</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>19</b>
Article 4 (Suite)	19
Articles additionnels	23
<b><i>Mise au point à propos d'un vote</i></b>	<b>24</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>24</b>
Articles additionnels (Suite)	24
Article 5	26
Articles additionnels	26
Article 6	28

## SÉANCE du mercredi 12 septembre 2012

15<sup>e</sup> séance de la session extraordinaire 2011-2012

PRÉSIDENTE DE M. THIERRY FOUCAUD,  
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE : M. MARC DAUNIS.

*La séance est ouverte à 14 h 30.*

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

### Logement (*Procédure accélérée – Suite*)

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la suite du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Nous en sommes parvenus à l'amendement n°115 à l'article premier.

Discussion des articles (*Suite*)

#### Article premier (*Suite*)

**M. le président.** – Amendement n°115, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 9

1° Première phrase

Après le mot :

établie

insérer les mots :

, après avis du Comité régional de l'habitat,

2° Après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Cette liste est mise à jour annuellement.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques.** – L'avis des élus locaux est précieux pour coproduire la liste des parcelles.

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** – Complètement utile au projet. Cette liste sera encore plus opérationnelle. Avis très favorable.

*L'amendement n°115 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°52 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 9, seconde phrase

Remplacer les mots :

sur présentation d'un projet s'insérant

par les mots :

dès lors que le projet répond au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme et s'insère

**M. Daniel Dubois.** – Il s'agit de s'assurer que la mobilisation du foncier de l'État et de ses établissements publics se fasse, de manière systématique, en partenariat avec les collectivités locales pour la définition des projets qui pourraient être envisagés par un bailleur sur ces parcelles.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Défavorable. Un tel projet doit évidemment s'intégrer dans le volet aménagement et développement durable du PLU. L'amendement est satisfait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Défavorable. Cet amendement excluait les communes n'ayant que des POS ou des cartes communales ou qui suivent le règlement national d'urbanisme. La mise en révision du PLU peut être effectuée au moment de l'élaboration du projet, ce qui accélèrera la réalisation des opérations.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Je ne comprends pas l'objet de cet amendement. Tout projet d'aménagement doit être conforme aux documents d'urbanisme, quels qu'ils soient. L'amendement n'aboutit qu'à restreindre le champ d'application de la loi.

*L'amendement n°52 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°16, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 9, seconde phrase

Compléter cette phrase par les mots :

locatif social

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement précise que la stratégie de mobilisation du foncier répond aux besoins locaux en matière de logement locatif social.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – C'est bien l'objet de la stratégie de mobilisation du foncier. La commission a émis un avis défavorable. Je vous invite à retirer votre amendement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Ce projet ne doit pas limiter le champ de la liste, même si l'intention est bien de développer le logement social. Il peut être utile, par exemple, de construire des équipements

dans un quartier d'habitat social. Retrait ou défavorable.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Pourquoi être si restrictif ? Pour assurer la mixité, il n'est pas forcément besoin que du locatif social dans une opération. Le programme d'aménagement englobe tous ces terrains.

**Mme Mireille Schurch.** – Je le maintiens. L'alinéa 9 évoque les besoins locaux en matière de logement. La référence au locatif social n'exclut aucune opération connexe mais précise l'objectif.

*L'amendement n°16 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°34 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 9

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette stratégie de mobilisation du foncier sera réalisée par l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé un programme local de l'habitat et conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, ou à défaut par la commune, dans le cadre des objectifs fixés par le schéma visé à l'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme et du plan visé à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, en partenariat avec tous les acteurs concernés, notamment l'État, les établissements publics de l'État, le conseil général, le conseil régional, l'établissement public foncier et les collectivités locales.

**Mme Valérie Létard.** – Cet amendement précise les principes d'élaboration de la stratégie de mobilisation du foncier. C'est au niveau intercommunal qu'il apparaît le plus pertinent de définir cette stratégie, car c'est à ce niveau que sont définies d'ores et déjà les orientations de la politique d'aménagement du territoire et d'habitat.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Pourquoi cette stratégie ne pourrait-elle être élaborée aussi avec d'autres personnes citées à l'article premier comme les établissements publics fonciers ou les HLM ? Cet amendement alourdit la procédure. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La stratégie du Gouvernement est de mobiliser des terrains en faveur du logement. Cette précision ne me paraît pas nécessaire. Conservons un projet de loi simple et robuste. Cela dit, sagesse.

**Mme Valérie Létard.** – Cet amendement n'alourdit rien. Il s'agit de réunir autour d'une même table tous les acteurs concernés par cette mobilisation. L'État et les EPCI sont partenaires pour les PLH, les aides à la pierre. Pourquoi ne pas le reconnaître ici en se donnant tous les outils nécessaires ?

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Cet amendement, comme les précédents, restreint le champ de la loi et alourdit les procédures. Toutes les communes n'ont pas de Scot ou de PLU. Il faudra apprécier la stratégie globalement pour inscrire les terrains mobilisés. Il vaut mieux s'en remettre au décret !

**Mme Nathalie Goulet.** – En zone rurale, beaucoup d'EPCI n'ont pas la compétence urbanisme.

Cet amendement restreint le champ d'application de la loi. Je ne le voterai pas.

*L'amendement n°34 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°51 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 9

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Cette liste mentionne également les délais de cession du foncier. Ces délais devront correspondre au phasage visé au cinquième alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

**Mme Valérie Létard.** – Pour répondre à l'objectif de mettre à disposition du foncier pour construire du logement social rapidement, il importe que les cessions, elles aussi, soient insérées dans un calendrier leur imposant une date butoir.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Cet amendement est difficile à comprendre. Il est difficile d'aligner les délais, d'autant qu'il n'est pas sûr que tous les terrains trouveront preneur. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'objectif est bien de construire le plus rapidement possible. Fixer ce nouveau délai risquerait d'avoir des effets pervers. L'engagement du Gouvernement est fort et le décret traitera aussi de cette question des délais. Retrait sinon avis défavorable.

*L'amendement n°51 rectifié bis est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°163, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, MM. P. Leroy et Buffet, Mme Jouanno et M. P. Dominati.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« c) Lorsque les terrains sont cédés au profit d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, la fixation du prix de cession prévue au I prend en compte le potentiel financier de la collectivité ou de l'établissement concerné.

**M. Philippe Dallier.** – Ce projet n'encadre nullement les conditions dans lesquelles l'État fixera le prix. Je souhaite qu'il prenne en compte le potentiel

financier de la collectivité qui bénéficiera de cet avantage. C'est une contrainte légère. Il ne faut pas avantager des collectivités très riches et désavantager celles qui ne le sont pas -si tant est que quelqu'un puisse en avoir l'idée...

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cet amendement est satisfait. Le niveau de la décote sera fixé en fonction des circonstances locales.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je suis particulièrement sensible à l'usage que vous faites, monsieur Dallier, du principe de précaution. Je tiens à vous rassurer, les circonstances locales évoquées par le rapporteur incluent bien le potentiel financier de la collectivité, mais aussi la situation des bailleurs sociaux.

Votre proposition correspond à l'esprit même de la loi, même si nous avons choisi de ne pas énumérer tous les critères. Le décret y pourvoira. Retrait.

**M. Philippe Dallier.** – Il me semble que cette précision aurait été utile.

Parler de « circonstances locales », c'est rester très général. Le principe d'une décote à 100 % ne me choque pas, mais le Parlement aurait pu guider le Gouvernement. Cela dit, vos propos figureront au compte rendu.

*L'amendement n°163 est retiré.*

*Les amendements n°s 156 et 157 ne sont pas défendus.*

**M. le président.** – Amendement n°36 rectifié bis, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 16

Remplacer les mots :

à construire

par les mots :

à réaliser

**Mme Valérie Létard.** – Suivant l'état du terrain cédé par l'État ou l'établissement public, il pourra s'agir de construction ou de réhabilitation.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°36 rectifié bis est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°37 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 16

Compléter cet alinéa par les mots :

dans le respect des objectifs des documents d'urbanisme et avec un souci de mixité de programmes

**Mme Valérie Létard.** – Il est impératif de s'appuyer sur les documents d'urbanisme existants.

Suite au débat que nous avons eu en commission, je suis prête à améliorer la rédaction.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La première partie de votre amendement est satisfaite. Le souci de mixité en effet est opportun, mais tout dépend du contexte local. Défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Votre amendement pourrait empêcher la révision des documents dès lors qu'un projet de cession est engagé. Il risquerait de rallonger les délais des opérations. Défavorable.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Il faut tenir compte des circonstances locales. Une opération peut ne pas créer de mixité alors que son environnement y contribue. Ne soyez pas excessivement restrictifs !

**Mme Valérie Létard.** – Tous mes amendements cherchent la cohérence entre la mixité de chaque programme et l'ensemble des opérations. Ils n'ont rien de restrictif.

*L'amendement n°37 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°181, présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Archimbaud, Ango Ela, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé.

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain faisant l'objet de la cession sont annexées à cette convention. Celle-ci prévoit que l'acquéreur s'engage, pour les terrains de plus de 10.000 m<sup>2</sup> de surface, à compléter, en tant que de besoin, ces données eu égard aux exigences de l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, et ce sans préjudice des dispositions établissant les conditions dans lesquelles cette étude est rendue obligatoire. »

**M. Joël Labbé.** – Cet amendement a pour objet de favoriser la connaissance de la biodiversité sur les terrains cédés par l'État, y compris dans les cas où les projets de construction ne sont pas soumis à étude d'impact. L'État doit se montrer exemplaire et exigeant, conformément aux engagements du Grenelle.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'objectif de l'article 12 est l'efficacité immédiate. Votre amendement alourdit la procédure. Défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La transition environnementale est l'une des priorités du Gouvernement. La conférence environnementale sera ouverte après demain par le président de la République. Nous serons très attentifs à la question de

la biodiversité. Votre amendement a du sens, même s'il existe déjà des dispositifs. Sagesse.

**M. Joël Labbé.** – Cet amendement n'alourdit pas la procédure. Trop souvent, au nom de l'efficacité, la biodiversité est laissée de côté. L'État doit, je le répète, montrer l'exemple.

**M. Jacques Mézard.** – Il faut savoir ce que l'on veut : il s'agit de trouver des terrains à bâtir pour construire du logement. La biodiversité serait en danger sur ces terrains ? C'est ubuesque. Un peu de bon sens !

*L'amendement n°181 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°58 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 17, seconde phrase

Après les mots :

dans le délai de cinq ans,

insérer les mots :

sauf cas de force majeure,

**M. Daniel Dubois.** – Cet amendement maintient le délai de cinq ans pour la réalisation du programme de construction, après la cession du terrain décoté, sauf en cas de force majeure. Pensons aux imprévus ! Si votre terrain est occupé par des caravanes, ou en cas de dépassement des prix de référence, que ferez-vous ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Nous en avons débattu en commission. Je souhaite que vous retiriez votre amendement. La commission a accepté l'amendement n°116 permettant d'alléger le délai en cas de recours ou de fouilles archéologiques. L'exemple que vous citez ne relève pas de la force majeure. Retrait ou rejet.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Cet amendement laisse trop de marge d'interprétation. La position du rapporteur, à l'amendement n°116, me paraît préférable. Défavorable.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – En tant qu'opérateur d'appels d'offres, nous savons faire face à ces cas qui ne sont pas de force majeure. Tiendrez-vous la promesse, madame la ministre, faite par votre prédécesseur de sortir -avant la fin mars, avait-il promis !- un décret sur les recours abusifs qui nous submergent ? Il faut nous prémunir contre les manœuvres dilatoires.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le décret n'est pas sorti parce qu'il ne serait pas suffisant pour traiter le mal à la racine dans le cadre législatif actuel. Je vous donne rendez-vous pour la loi du printemps.

**M. Daniel Dubois.** – On ne peut tout maîtriser. Des difficultés imprévues peuvent se présenter. Des associations locales défavorables à la construction de

logements locatifs sociaux pourraient s'engouffrer dans la brèche.

**M. Claude Dilain.** – La force majeure est un concept très vague. Je pensais que vous évoquiez le *tsunami*. Je suis très inquiet de ces possibilités d'allonger les délais, et donc de retarder les opérations, sur un motif très flou.

*L'amendement n°58 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°25, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 17, seconde phrase

Après le mot :

applicables,

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur.

**Mme Mireille Schurch.** – La non-réalisation des objectifs définis par la convention liant l'État et l'acquéreur doit être sanctionnée par la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur. Nous excluons le remboursement de la décote.

Le patrimoine de l'État doit être préservé.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Nous en avons débattu ce matin. Favorable, sous réserve de remplacer : « la fin de cet alinéa » par « la fin de cette phrase ».

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Sagesse.

*L'amendement n°25 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°49 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 17

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Toutefois, en cas de difficultés particulières pour la mise en œuvre opérationnelle du programme qui peuvent être notamment dues à des procédures juridiques ou recours administratifs, des travaux de dépollution ou de fouilles archéologiques, le délai de cinq ans pourra être prolongé d'une durée qui ne pourra excéder deux ans.

**Mme Valérie Létard.** – Le présent texte prévoit un délai maximum de cinq ans pour réaliser une opération sur une parcelle cédée par l'État ou ses établissements publics. Les opérations d'urbanisme sont de plus en plus sujettes à des retards dues à des causes diverses -recours multiples, fouilles archéologiques ou encore travaux de dépollution.

En ce cas, il est utile de prévoir un délai supplémentaire de deux ans maximum.

**M. le président.** – Amendement n°84 rectifié, présenté par M. Jarlier et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 17

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Ce délai est suspendu pendant la durée des recours contentieux, des opérations de dépollution et des chantiers de fouille archéologique.

**M. Pierre Jarlier.** – La réalisation d'un programme de logements, notamment à vocation sociale, peut rencontrer des obstacles qui ne sont pas imputables au maître d'ouvrage, mais peuvent très sensiblement retarder l'avancement du projet.

Il importe de ne pas pénaliser les acquéreurs qui ont la volonté de respecter leurs engagements, sans pouvoir tenir le délai imparti, en raison d'évènements dont ils n'ont pas la maîtrise.

**M. le président.** – Amendement n°116, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 17

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu, en cas de prescription de fouilles d'archéologie préventive en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine, pendant la durée des opérations de fouilles.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Cet amendement vise à prévoir la suspension du délai en cas de recours ou de fouilles archéologiques.

Je demande la priorité sur cet amendement, qui satisfait en grande partie les deux précédents.

*Acceptée par le Gouvernement, la priorité est de droit.*

**Mme Valérie Létard.** – Ces amendements ont le même objet. L'amendement du rapporteur est certes mieux bordé, mais ne peut-on le sous-amender pour y ajouter les cas de dépollution, qui peuvent par exemple concerner les terrains de RFF ?

**M. Pierre Jarlier.** – Nous en avons parlé avec le rapporteur lorsqu'il m'a entendu au titre de mes fonctions à l'AMF.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Je ne puis accepter cet ajout. La valeur vénale intègre la pollution éventuelle du terrain. En outre, la pollution est connue. En revanche, les recours et la durée des fouilles archéologiques sont imprévisibles.

**M. Pierre Jarlier.** – L'amendement de la commission, même incomplet, permet d'avancer. Je le voterai.

*L'amendement n°116 est adopté.*

*Les amendements n°s 49 rectifié et 84 rectifié deviennent sans objet.*

*L'amendement n°76 n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°164, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, MM. P. Leroy, Karoutchi et Buffet et Mme Jouanno.

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

II. – La mise en œuvre du présent article fait l'objet d'un rapport annuel remis au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi.

Ce rapport présente notamment, dans chaque département, la liste des terrains disponibles, le détail des terrains cédés au cours de l'année écoulée, les modalités et le prix de leur cession ainsi que l'état des réalisations achevées ou programmées.

**M. Philippe Dallier.** – Encore un rapport ? Oui, mais il est nécessaire que le Parlement contrôle, chaque année, la pertinence et le prix des opérations foncières réalisées.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Nos commissions n'aiment pas les rapports. Ou ils ne sont jamais remis, ou ils ne le sont pas au moment souhaité. Défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je comprends votre souci d'exactitude et de précision. Il sera respecté, même sans disposition législative. Je m'engage à vous faire connaître les terrains cédés, le montant des transactions et les logements programmés. Je vous demande le retrait.

**Mme Nathalie Goulet.** – Il existe une commission du patrimoine de l'État, qui fut présidée par un parlementaire de l'Orne. Nous pourrions utilement l'interroger dans le cadre du suivi par la commission des affaires économiques de ce projet de loi.

**M. Philippe Dallier.** – Le premier rôle du Parlement est de légiférer. La loi peut être plus ou moins contraignante, celle-ci l'est vraiment très peu. Son second rôle est de contrôler. Ce rapport, ce n'est pas trop demander, vu la latitude que nous vous laissons ! Le Conseil national de l'habitat est désormais dans la boucle, pourquoi pas le Parlement ?

**MM. Ladislas Poniatowski et Jean-Pierre Chauveau.** – Très bien !

**Mme Mireille Schurch.** – Cette demande est légitime. Nous voterons l'amendement.

*L'amendement n°164 est adopté.*

*(Applaudissements sur les bancs UMP)*

**M. Ladislas Poniatowski.** – C'est le fait majoritaire !

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Belle victoire, pour un rapport !

*A la demande de la commission, l'article premier, modifié, est mis aux voix par scrutin public.*

**M. le président.** – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants .....	346
Nombre de suffrages exprimés .....	317
Majorité absolue des suffrages exprimés .....	159
Pour l'adoption.....	177
Contre .....	140

*Le Sénat a adopté.*

## Article 2

**M. le président.** – Amendement n°85, présenté par M. Jarlier.

Alinéas 2 et 3

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L. 3211-13-1. - I. – Les dispositions de l'article L. 3211-7 sont rendues applicables, dans des conditions fixées par des décrets en Conseil d'Etat, à l'aliénation des terrains, appartenant à leur domaine privé ou dont la gestion leur a été confiée par la loi, des établissements publics visés par les dispositions de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme. »

**M. Pierre Jarlier.** – La liste des établissements concernés par l'obligation de décote relève de la loi. Il faut aller vite : pourquoi attendre un décret ? Des terrains appartenant à RFF figurent déjà dans la première liste publiée sur le site du ministère.

**M. le président.** – Amendement n°117, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

I. Alinéa 2

1° Remplacer les mots :

peuvent être rendues applicables, dans des conditions fixées par des décrets en Conseil d'Etat,

par les mots :

sont applicables, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

2° Après le mot :

terrains

insérer les mots :

, bâtis ou non,

II. Alinéa 3

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le premier alinéa s'applique aux établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13

février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article L. 2141-1 du code des transports et à l'article L. 4311-1 du même code, ainsi qu'aux établissements publics dont la liste est fixée par décret. »

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Cet amendement précise la rédaction de l'article. Nous voulons en particulier que soient cités nommément Réseau ferré de France (RFF), la SNCF et Voies navigables de France (VNF), les autres étant désignés par décret. Je demande la priorité. Cet amendement satisfait les deux autres.

**M. le président.** – Amendement n°129, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 2

Après le mot :

terrains

insérer les mots :

bâtis ou non

**M. Jacques Mézard.** – Le diable est dans les détails... Préciser qu'il s'agit de terrains « bâtis ou non » n'est pas négligeable.

Certains prétendent que cet article déshabille Paul pour habiller Jacques, arguant par exemple de la situation financière de RFF ; mais est-il normal que l'État ou certains établissements publics bénéficient de la spéculation immobilière ? Nous attendons aussi des mesures fortes sur le foncier privé.

Un de nos amendements, qui fixait un taux minimum de logements sociaux, est passé sous les fourches caudines de la commission des finances, dans des conditions qui ne m'ont d'ailleurs pas convaincu. On nous a proposé d'en déposer un autre, en laissant le soin au Gouvernement de le sous-amender. Mais les errements de procédure sont déjà trop nombreux. Toujours est-il qu'il faut construire des logements sociaux, dont une proportion de logements très sociaux, sur les terrains bénéficiant d'une décote ; ne pas le prévoir n'aurait pas de sens.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Pas d'opposition sur la priorité. Il n'est pas opportun de figer la liste dans la loi, ni de mentionner explicitement trois établissements. Il faut laisser de la souplesse. Avis défavorable.

*La priorité, acceptée par le Gouvernement, est de droit.*

**M. Pierre Jarlier.** – Je retire mon amendement et voterai celui du rapporteur, important.

*L'amendement n°85 est retiré.*

**M. Claude Dilain.** – Les précisions sont utiles. Le groupe socialiste votera l'amendement.

**Mme Nathalie Goulet.** – Qui a déjà eu affaire à RFF est échaudé... Ces précisions sont absolument nécessaires.

**M. Alain Fouché.** – Il faut de la mixité, et pas seulement des logements sociaux. D'ailleurs, si RFF est endetté, c'est qu'il a repris la dette de la SNCF et qu'on lui demande de faire des travaux sans se préoccuper de leur financement.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Sur les terrains de RFF, de VNF et de la SNCF pourraient être construits 30 000 logements ! Nous sommes tous des élus de terrain !

**M. Philippe Dallier.** – Plus pour longtemps !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Il ne faut jurer de rien...

Les décotes de 25 ou 35 % n'ont presque jamais été appliquées. Il faut aider les communes.

**M. Daniel Dubois.** – Ne citer que trois établissements, n'est-ce pas trop restrictif ?

**Voix sur les bancs UMP.** – Et l'AP-HP ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La loi ne doit pas énumérer exhaustivement les établissements en question. Les autres seront désignés par décret.

*L'amendement n°117 est adopté.*

*L'amendement n°129 devient sans objet.*

*L'article 2, modifié, est adopté.*

### Articles additionnels

**M. le président.** – Amendement n°130, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Les dispositions de l'article L. 3211-7 du code de la propriété des personnes publiques peuvent être rendues applicables, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains et des immeubles appartenant à des sociétés dont l'État détient la majorité du capital.

II. - Après le 4° de l'article 214 du code général des impôts, il est inséré un 4° *bis* ainsi rédigé :

« 4° *bis* En ce qui concerne les sociétés dont l'État détient la majorité du capital, le montant de la décote appliquée lors de la cession de biens dans les conditions prévues à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques. »

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

**M. Jacques Mézard.** – Cet amendement autorise l'application d'une décote lors de la cession de terrains appartenant à des sociétés dont l'État détient la majorité du capital. Afin de ne pas pénaliser celles-ci, la décote opérée doit être déductible de l'assiette de l'impôt sur les sociétés.

Il est vrai qu'il y a des maires récalcitrants ; il est non moins vrai que d'autres renoncent faute de foncier ou en raison du coût de celui-ci. Cet amendement s'inspire de l'excellente proposition de loi Bel-Repentin de juin 2011, qui n'a pas pu être examinée par le Sénat.

Est-ce une niche fiscale ? Peut-être, mais c'est l'absence de contreparties sociales qui rend les niches condamnables. Cet amendement ouvre le débat sur la mobilisation du foncier privé.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cet amendement est très intéressant. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le projet de loi entend mobiliser le foncier public. Porter atteinte au patrimoine de sociétés de droit privé où l'État détient la majorité du capital n'est pas sans conséquence sur leur économie, sur leurs salariés ou les porteurs individuels ; et cette mesure pourrait être tenue pour léonine. Retrait sinon rejet.

*L'amendement n°130 n'est pas adopté.*

*L'article 3 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°82 rectifié, présenté par M. Maurey et les membres du groupe de l'UCR.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 332-6 du code de l'urbanisme est complété par un 6° ainsi rédigé :

« 6° La cession gratuite, à l'autorité qui délivre un permis de construire ou un permis d'aménager portant sur un lotissement, de terrains destinés à être affectés à l'élargissement, au redressement ou à la création des voies publiques.

« Cette cession ne peut porter que sur la superficie strictement nécessaire à la réalisation de ces opérations et ne peut représenter plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

« L'autorité publique bénéficiaire notifie au titulaire du permis de construire ou du permis d'aménager la demande de cession à titre gratuit ainsi que les parcelles et la superficie faisant l'objet de cette cession.

« En cas de désaccord, les parcelles et la superficie de terrain cédés à titre gratuit sont fixées par un juge désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance.

« En l'absence de saisine du juge dans les deux mois suivants la notification, la cession à titre gratuit est réputée être acceptée.

« Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. »

**M. Hervé Maurey.** – Dans sa décision du 22 septembre 2010, le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution le droit laissé aux communes de mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire une contribution aux dépenses d'équipements publics sous forme de cessions de terrains à titre gratuit, au motif que cette disposition avait été prise par voie réglementaire. Cette censure a empêché des projets d'aboutir. Je propose de rétablir cette possibilité.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Cet amendement, qui tend à combler un vide juridique, anticipe sur une proposition de loi de M. Maurey. C'est un cavalier. Qu'en pense Mme la ministre ?

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – La question a été partiellement traitée par la loi de finances rectificative pour 2010. Une modification aussi lourde du droit de l'urbanisme mérite plus ample réflexion. Je m'engage à étudier la question avec vous et l'AMF dans le cadre de la loi qui sera présentée au printemps. Retrait ou rejet.

**M. Hervé Maurey.** – Un cavalier ? Et l'article sur le Grand Paris ? Il s'agit bien ici de construire des logements ! L'équilibre financier de nombre d'opérations est mis en péril par le vide juridique que j'entends combler. Je maintiens l'amendement.

**Mme Nathalie Goulet.** – En effet, cet amendement n'est pas un cavalier. Compte tenu des délais qui nous ont été impartis, votons-le et attendons la navette.

**MM. Jean-Pierre Raffarin et Pierre Hérisson.** – Bien sûr !

**M. Pierre Jarlier.** – Oui, poursuivons le débat ! En mettant fin à certains blocages, on accélérera des projets. Il faut envoyer un signe positif aux communes.

*L'amendement n°82 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

*(M. Daniel Dubois applaudit)*

**M. le président.** – Amendement n°83 rectifié, présenté par M. Maurey et les membres du groupe de l'UCR.

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Au dernier alinéa de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme, après les mots : « de l'article L. 332-6-1 », sont insérés les mots : « ainsi qu'au 6° de l'article L. 332-6 ».

II. - La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**M. Hervé Maurey.** – Amendement de conséquence.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Sagesse, par cohérence.

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Avis défavorable, par constance.

*L'amendement n°83 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

**M. le président.** – Amendement n°176, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia, MM. Karoutchi et Buffet, Mme Jouanno et M. P. Dominati.

Avant l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les programmes locaux de l'habitat régulièrement adoptés en application du présent article avant le 31 décembre 2013 par les collectivités visées aux articles L. 302-1 et L. 302-4-1 sont applicables pour six ans. »

**M. Philippe Dallier.** – Le projet de loi ne dit rien des documents d'urbanisme en cours de révision. Voilà qui va mettre les communes et l'État en difficulté. Ma commune n'attend plus que la validation de son PLH par l'État, mais patatras, les règles du jeu vont changer ! Peut-être cet amendement d'appel est-il imparfait, mais il faut résoudre ce problème ! Faudra-t-il que nous remettons notre ouvrage sur le métier ?

La loi SRU fonctionne par période triennale. Les PLH adoptés d'ici 2013 doivent être considérés comme applicables. Au Gouvernement ensuite de faire ce qu'il convient.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Un amendement d'appel, donc. Mais il n'y a pas de raison que les PLH non encore adoptés ne doivent pas se conformer aux lois entrées en vigueur antérieurement. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Comme souvent, vous posez de vraies questions. Mais la solution est-elle la bonne ? Ne freinons pas la construction du logement social, mais adaptons les PLH en vigueur

grâce aux procédures de l'article L. 302-4. Avis défavorable.

**M. Philippe Dallier.** – Certes, l'amendement est imparfait, mais dans quel délai a-t-il fallu travailler ! Les dispositions auxquelles vous avez fait allusion ne répondent pas au problème. Ma commune a terminé son travail, elle n'attend que le feu vert de l'État : que nous dira-t-il ? Nous risquons de nous trouver sans PLH et donc en contravention avec la loi...

Il faut des dispositions transitoires. Donnons-nous le temps de la réflexion en adoptant l'amendement. D'ici à l'examen par l'Assemblée nationale, vos services pourront travailler à une nouvelle rédaction.

**M. Christian Cambon.** – C'est logique !

*À la demande de la commission, l'amendement n°176 est mis aux voix par scrutin public.*

**M. le président.** – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants .....	346
Nombre de suffrages exprimés .....	346
Majorité absolue des suffrages exprimés .....	174
Pour l'adoption.....	171
Contre .....	175

*Le Sénat n'a pas adopté.*

**Mme Catherine Procaccia.** – Merci pour la voix supplémentaire !

**Mme Catherine Troendle.** – Rappel au Règlement ! Nous avons d'emblée dénoncé la précipitation et l'impréparation du Gouvernement. Mais la majorité ne semble pas mobilisée sur ce texte de la plus haute importance, dit-elle, comme le montre l'enchaînement des scrutins publics. Cette façon de travailler est tout à fait désagréable. *(Applaudissements sur plusieurs bancs UMP)*

**M. le président.** – Amendement n°55 rectifié, présenté par M. Cambon, Mme Procaccia, MM. Karoutchi, Charon, Beaumont, Reichardt, Leleux, Calvet, Dallier, Laurent, Doublet, Couderc, Houel, Dulait et del Picchia, Mmes Debré, Primas, Duchêne, Hummel, Sittler et Mélot et M. P. Leroy.

Avant l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « consulte la commune d'implantation » sont remplacés par les mots : « demande l'avis conforme de la commune d'implantation ».

**M. Christian Cambon.** – Cet amendement instaure une procédure d'avis conforme du maire lors de la vente par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux.

Le nouveau seuil de 25 % va être très difficile à atteindre, au risque de pénalités très importantes. Or certains bailleurs décident unilatéralement, sans

aucune concertation avec les maires, de vendre des logements sociaux. Icade a ainsi lancé en 2009 la vente de 35 000 logements sociaux en Île-de-France, dont 6 000 dans le Val-de-Marne. Qui dit vente dit déconventionnement et baisse du quota, alors que les habitants et les logements sont restés les mêmes... Des communes comme Sucy-en-Brie, Maisons-Alfort ou Chevilly-Larue ont connu de telles opérations, au point que certaines se sont retrouvées malgré elles en-deçà du seuil de 20 %.

Nous avons obtenu un délai de cinq ans pendant lequel ces logements restent comptabilisés -il faudrait d'ailleurs le porter à dix ans, ce que nous proposerons par amendement. Mais que se passera-t-il ensuite ? Les maires seront contraints de construire davantage de logements sociaux... qui disparaîtront au gré des choix capitalistiques des bailleurs sociaux.

L'avis du maire, sollicité par le préfet, n'est que consultatif. Il faut exiger un avis conforme, sur le nombre de logements vendus, le prix, le calendrier, et prévoir des mesures d'accompagnement pour les locataires qui ne peuvent acheter et risquent de devoir faire face à des augmentations extravagantes de loyer.

Beaucoup de maires acceptent de relever le défi que vous leur lancez. Mais ne les soumettez pas à la double peine ! *(Applaudissements à droite)*

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** – En cas de déconventionnement, les logements restent comptabilisés au titre de l'article 55 pendant cinq ans. Cela dit, la commission s'en est remise à la sagesse du Sénat.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Vous soulevez un problème important. Mais la cession sert parfois à construire d'autres logements. Je comprends la préoccupation des élus. Je préférerais approfondir la réflexion et chercher un dispositif plus pertinent. Sagesse plutôt défavorable...

**Mme Nathalie Goulet.** – Je voterai l'amendement : le Sénat est là pour soutenir les maires ! Ce sont les derniers informés quand une entreprise ferme ; ils sont aussi soumis au bon vouloir de l'architecte des bâtiments de France...

**Mme Catherine Procaccia.** – Le Val-de-Marne est à la pointe de ce combat, puisqu'il a subi les déconventionnements d'Icade de plein fouet. La notion de logement social tient à l'origine du financement ; au terme d'une vingtaine d'années, le bailleur peut faire ce qu'il veut ! Nous avons au moins obtenu sous le précédent gouvernement que le maire soit informé et ait le temps de se retourner. D'ici la fin de la navette, nous pourrions peaufiner le texte. *(Marques d'approbation à droite)*

C'est difficile ? Il y aura la navette, qui aura le temps de peaufiner les choses.

**Mme Jacqueline Gourault.** – L'accession à la propriété concerne aussi les logements sociaux. Les

maires font parfois barrage à l'accession des locataires à la propriété, pour des raisons comptables, parce qu'ils craignent que cela ne fasse baisser le pourcentage de logements sociaux dans leur commune. Toutes les catégories sociales doivent pouvoir accéder à la propriété. L'accès à la propriété est une politique sociale qu'il faut encourager.

**M. Christian Favier.** – La remarque de notre collègue Cambon est tout à fait justifiée. Après la vente, les locataires en subissent les conséquences, en voyant leur loyer s'envoler. Acquérir ces logements suppose un effort très important pour les bailleurs sans que soit créé un seul logement supplémentaire. Il est légitime que les maires donnent un avis conforme à ces ventes.

**Mme Évelyne Didier.** – La vente de logements sociaux dans les communes minières, où résident des populations précaires, a fait descendre ces communes sous les 20 % de la loi SRU, alors que le plan de prévention des risques miniers les met dans l'incapacité de construire. Le préfet a réagi intelligemment mais de tels cas ne sont pas rares. C'est pourquoi j'approuve cet amendement dès lors que le maire aura à justifier son opposition.

**M. Gérard Miquel.** – Un office HLM peut vendre des logements pour répondre à la demande de locataires ou renflouer ses caisses, sans avoir consulté les maires. Ceux-ci doivent être informés, pour rechercher un autre organisme capable de reprendre ces logements et éviter que leur commune passe en dessous de 20 %... Je voterai l'amendement.

**M. Pierre Jarlier.** – Les maires seront extrêmement sensibles à cet amendement, à défaut duquel ils n'auraient d'autre outil que la préemption, à laquelle leur commune n'a pas toujours les moyens de procéder.

**M. Joël Guerriau.** – J'approuve cet amendement en tant que maire, mais il me gêne un peu car je juge très important de faciliter l'accès à la propriété des personnes modestes, dans une société où les retraites s'amenuisent et où beaucoup de retraités ne pourront guère assurer leur loyer.

**M. Ladislas Poniatowski.** – Madame la ministre, votre projet réussira si tous les acteurs du logement social vous suivent une fois le texte adopté. N'opposez pas les bailleurs sociaux et les maires. L'intelligence de cet amendement est de les réunir, à supposer que soit adopté celui qui vient un peu plus loin sur cinq et dix ans.

Nous sommes un certain nombre à avoir présidé des organismes bailleurs ; nous savons bien que le logement social se heurte non tant au problème du terrain qu'à celui du financement. C'est parce qu'ils ont besoin de ressources nouvelles que les offices se trouvent amenés à vendre une partie de leur patrimoine.

Si vous voulez éviter les effets néfastes du yoyo au-dessus et au-dessous du seuil des 20 ou 25 %, acceptez cet amendement !

**M. Daniel Dubois.** – On peut comprendre que certains organismes HLM soient incités à vendre, en fonction de leur stratégie de redéploiement.

**M. Jean Germain.** – L'accession sociale à la propriété qu'a évoquée Mme Gourault est un sujet important. Dans une commune de 100 000 habitants, la vente de quelques logements ne pose pas de problème. Mais partout où nous faisons des réunions, les maires sont excédés que leurs avis ne soient pas suivis. La vente des ensembles est un autre sujet, qui touche tout le monde et exige un avis conforme. Je voterai cet amendement.

**Mme Dominique Gillot.** – Moi aussi. L'accès à la propriété est une aspiration légitime qui ne doit pas être satisfaite au détriment du logement social. Il faut tenir compte du parcours résidentiel des habitants, qui doivent pouvoir le choisir.

Il y a un peu plus d'un an, le secrétaire général de la préfecture a passé outre mon avis et autorisé la vente d'un patrimoine social, à laquelle je m'opposais, ce qui a créé la confusion entre le bailleur, la municipalité et les locataires. Cet amendement apporte une solution.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Réfléchissons ! La notion d'avis conforme me pose problème. Les bailleurs sociaux peuvent avoir besoin de réaliser des opérations pour atteindre l'équilibre. La procédure de carence tient compte de ces situations. Je parie sur l'intelligence des préfets. (*Mouvements divers*) Un maire pourrait bloquer les ventes d'un opérateur en situation difficile. Cet amendement me paraît contradictoire avec la notion de parcours résidentiel. Cela dit, je comprends vos motifs.

**M. Christian Cambon.** – Je remercie le président Favier de son soutien. Au Sénat, nous parions sur l'intelligence des maires. (*Sourires approbateurs*) C'est à eux qu'il appartient d'aller voir les locataires pour calmer leurs inquiétudes, quand il leur est proposé un saut dans l'inconnu. Il s'agit d'obliger à négocier ; le maire doit reprendre l'initiative et se retrouver au cœur du dispositif. (*« Très bien ! » et applaudissements à droite*)

*L'amendement n°55 rectifié est adopté.*

*(Applaudissements au centre et à droite)*

#### **Article 4**

**M. Pierre Jarlier.** – Cet article renforce les obligations de production de logement social de la loi SRU dont j'étais rapporteur pour avis pour la commission des lois. Nous avons beaucoup travaillé, notamment avec Dominique Braye, sur ce dispositif différencié qu'il convient de rendre plus efficace car il crée des distorsions au détriment des communes

vertueuses. Celles qui peinent à atteindre 20 % ne doivent pas être pénalisées du jour au lendemain par une hausse de cinq points du seuil de logement social. Ce serait un mauvais signal adressé aux maires.

Plusieurs amendements nous permettront de débattre. Si ce texte constitue une avancée, elle n'est que partielle. Des centaines de milliers de logements sont dégradés dans le parc privé. Il faudra des mesures incitatives pour encourager la construction. Un autre texte sur le logement est donc aussi urgent.

**M. Joël Guerriau.** – Cet article tel qu'il est rédigé est inapplicable pour certaines communes vertueuses. On n'est pas nécessairement vertueux parce qu'on atteint le pourcentage et l'inverse est vrai. Toutes ne partent pas du même point. Intégrer au logement social les logements étudiants et les foyers est une bonne chose. Mais *quid* des CHRS, des maisons de retraite, des logements d'urgence ? Pourquoi limiter à 50 % la prise en compte du PLS ? Pourquoi ne pas élargir le champ de la définition des logements sociaux à l'ensemble de l'accès sociale à la propriété ? La loi SRU a toujours été pensée en termes de stocks et non de flux, dans une logique de sanction.

Ce ne sont pas les maires, mais les promoteurs eux-mêmes qui agissent. De quels moyens logistiques et juridiques les communes disposent-elles pour limiter ou interdire une construction privée qu'elles ne maîtrisent pas ? En condamnant nos communes à payer une amende, c'est comme si vous demandiez aux maires cyclistes de payer les excès de vitesse de leurs concitoyens automobilistes.

Cette amende exerce une pression et une ponction jacobine : le prélèvement SRU devient une recette d'État qui va entraver l'amélioration des services rendus à la population. Le Sénat ne peut l'accepter, quelle que soit sa majorité. Nous ne nous en sortons qu'en appliquant les critères de la loi SRU à l'échelle des EPCI.

**M. Vincent Capo-Canellas.** – Je ne m'oppose pas au principe mais examinons-en les effets, considérons la réalité des territoires déclassés, où arrivent massivement des populations en difficulté. C'est celle d'une bonne partie de la Seine-Saint-Denis, où se développe un habitat très social de fait, dans des logements insalubres ou dans des pavillons du début du XX<sup>e</sup> siècle occupés par plusieurs familles.

Il est indispensable de moduler l'obligation imposée aux communes en fonction de ces réalités, mais aussi de l'apprécier à l'échelle de la communauté d'agglomération. Ma commune, Le Bourget, est au-dessus des 20 % et la communauté d'agglomération que je préside a un taux de logements sociaux de 34 %, lequel atteint 70 % dans une commune. Il faut aussi éviter que les classes moyennes et supérieures ne fuient.

La politique du logement requiert une vision d'ensemble, elle ne se construit pas sur un seul taux.

Je vous invite à la sagesse. (*Applaudissements au centre*)

**M. Serge Dassault.** – Il y a longtemps que je propose d'améliorer la situation des logements sociaux dans les communes et de faciliter le travail des maires. Le gouvernement précédent n'a jamais accepté mes amendements en ce sens (*Exclamations ironiques*) peut-être aurai-je plus de chance avec celui-ci. Ils concernent tous les maires, nourris par mon expérience de quinze ans comme maire de Corbeil-Essonnes.

L'obligation faite aux communes de garantir les emprunts pour la construction de logements sociaux n'a pas de sens. Elles n'en ont pas les moyens et les bailleurs ont toute latitude de se garantir par ailleurs. Il faut donc supprimer cette obligation.

Il serait normal que les maires qui font construire des logements sociaux puissent disposer de tous et pas seulement de 20 %, et pour leurs administrés d'abord. Il ne suffit pas de construire des logements, il faut aussi bâtir des écoles, des crèches, des équipements sportifs, toutes ces installations nécessaires à la population. Les communes doivent en avoir les moyens.

Les constructions de logements vont au-delà du domaine du logement social. Le Gouvernement doit faire une place au logement intermédiaire : des jeunes cadres n'ont pas droit au HLM et peinent à trouver des logements qu'ils puissent payer.

Quant aux 25 % obligatoires, je propose qu'ils soient comptés par agglomération et non par commune. Ma commune a 35 ou 40 % de logements sociaux mais certaines communes proches n'ont pas les terrains nécessaires. Et j'ajoute que le blocage des loyers ne favorisera pas la construction de logements.

**M. Jean-Marc Todeschini.** – Je sais, madame la ministre, que vous avez été interpellée sur les difficultés des communes du bassin sidérurgique lorrain. Les travailleurs aux revenus modestes sont devenus propriétaires si bien que certaines de ces communes comptent jusqu'à 90 % de propriétaires occupants et seulement 10 % de locataires. Les maires s'attellent à la réduction du prétendu déficit de logements. Mais comment peuvent-ils se mettre en règle avec la loi qui va aggraver leur situation, même si j'en partage l'objectif ? Des consignes particulières seront-elles données au préfet ?

**M. Didier Guillaume.** – Très bien !

**M. Philippe Dallier.** – Toutes les communes sont soumises au même seuil quel que soit leur passé. Ce n'est pourtant pas pareil de partir de 5 % ou de 15 %. Le texte de 2000 fait au moins un sort particulier aux villes éligibles à la DSU, exonérées du prélèvement si elles atteignaient le seuil de 15 %. Ce n'est pas une solution que j'approuve mais je suis convaincu que distinguer selon la situation sociale des communes a du sens. La DSU n'est pas un critère très pertinent,

bien que ma ville en bénéficie, car beaucoup de communes aisées y sont éligibles. Le vrai critère de la mixité sociale, c'est le revenu moyen ou médian. Du moins, le gouvernement de l'époque avait-il, de sa propre initiative, introduit un critère social.

Passer de 20 à 25 %, c'est très rude. J'avais 860 logements sociaux à faire en vingt ans ; j'en ai fait la moitié en douze ans ; j'étais donc sur la bonne voie mais voici qu'on m'en demande 1 200 d'ici 2025. Comment puis-je faire ? Il faut distinguer les communes selon leur richesse. Il conviendrait aussi de réformer la DSU. Fadela Amara a échoué pour des raisons de communication.

Madame la ministre, vous êtes en charge de l'égalité des territoires. Donnez plus de temps aux villes qui ont plus de chemin à parcourir !

**Mme Valérie Létard.** – Ce titre II constitue un temps fort de notre discussion. Je rappelle mon attachement à la loi SRU. Mes propositions s'appuient sur la réalité des territoires : je veux mettre en cohérence l'action de l'État, des bailleurs et des collectivités. Tous mes amendements vont en ce sens. Je suis désolée de la fin de non-recevoir qui a été opposée à une grande partie d'entre eux.

Je présenterai avec des collègues d'autres groupes après l'article 4 un amendement concernant l'avenir des logements miniers du Nord-Pas-de-Calais. Je l'avais déjà soumis à notre assemblée en juillet. Il y a urgence à faire évoluer les statuts pour accompagner l'obtention de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

**M. le président.** – Amendement n°7 rectifié, présenté par Mmes Procaccia, Deroche, Mélot et Jouanno et M. Cambon.

Alinéas 2 à 6

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les communes de France. »

**Mme Catherine Procaccia.** – Je ne suis pas de ceux qui proclament leur attachement à la loi SRU. La moitié des habitants de mon département pourraient prétendre à un logement social, mais les terrains manquent. Bétonner davantage dans les villes déjà denses, ce n'est pas une solution pour le bien-être collectif. Les communes que je représente sont les plus denses de France, il y a à peine la place pour de petits terrains de jeu, comment pourrions-nous atteindre les 20 ou 25 % ? Où voulez-vous que nous construisions ? Venez voir ce qu'il en est à Vincennes. Il faut tenir compte de la réalité, ce que d'ailleurs le préfet a fait.

Cet amendement est certes provocateur mais je tiens pour légitime la question qu'il pose : pourquoi le logement ne serait-il une priorité que pour un millier de

communes ? Il est aisé d'imposer des seuils quand on représente les 35 000 communes de France qui ne sont pas concernées par la loi SRU ! Le besoin de logements sociaux existe partout. Je vous propose d'étendre la loi SRU à toutes les communes de France. (« Non ! » sur plusieurs bancs au centre et à droite) Il est trop facile de jeter l'opprobre sur le millier de communes visées par la loi !

**M. le président.** – Amendement n°72 rectifié, présenté par M. Guerriau et les membres du groupe de l'UCR.

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Les mots : « , et dans lesquelles » sont remplacés par les mots : « sur le territoire duquel » ;

**M. Joël Guerriau.** – L'objet de cet amendement est de comptabiliser les 25 % de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Les objectifs du projet de loi seront inapplicables commune par commune, en particulier dans les petites communes fortement urbanisées. Ce sont seulement de grandes agglomérations qui recevront des terrains de l'État ou d'établissements publics. ; ce n'est pas forcément elles qui en ont le plus besoin. Tenez compte des réalités locales !

**M. le président.** – Amendement n°60 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

**M. Daniel Dubois.** – Je suis attaché à la loi SRU, mais ce projet de loi change la règle. L'accession à la propriété est prise en compte pour la décote, mais pas dans les 25 %. N'incite-t-on pas les offices HLM à vendre des logements à des locataires pour accroître leurs fonds propres et construire ailleurs ? Que faites-vous du parcours résidentiel ? On peut protéger les personnes concernées contre les risques.

Et la mixité ? Sur les terrains cédés, on ne va pas faire que du logement social !

En outre, faire remonter les pénalités au niveau national alors que les collectivités sont les principaux financeurs, c'est un peu fort !

**M. le président.** – Amendement identique n°97, présenté par M. Reichardt.

**M. André Reichardt.** – Je ne conteste pas l'utilité de la loi SRU, mais certaines communes sont incapables d'atteindre le seuil requis. La mienne, au sein de la communauté urbaine de Strasbourg, ne comptait aucun logement social lors de l'entrée en vigueur de la loi. Malgré notre bonne volonté, comment rattraper notre retard, sauf à ne construire que du logement social au détriment de la mixité ?

Dans un nouveau lotissement, il faut faire 30 ou 40 % de logement social. Le total des logements augmente, ce qui crée *ipso facto* de nouvelles obligations de construction de logement sociaux. C'est la course à l'échalote ! Après avoir construit 238 logements -je devais en construire 467- le préfet m'a demandé en 2009 d'en construire 476 nouveaux ! Pourquoi ne pas appliquer le taux de 20 % aux nouvelles constructions ?

**M. le président.** – Amendement n°17, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

I. - Alinéa 4

Remplacer le pourcentage :

25 %

par le pourcentage :

30 %

II. - Alinéa 8, première phrase

Remplacer le pourcentage :

20 %

par le pourcentage :

25 %

**M. Christian Favier.** – Nous proposons de relever encore le seuil. (*Exclamations à droite*) Maintenir l'objectif de 20 % en zone non tendue tout en allongeant le délai ne va pas dans le bon sens. Il manque encore 17 000 logements dans les villes de mon département, qui ne respectent pas la loi. En en construisant 35 000, on ne répondrait même pas aux besoins des 60 000 demandeurs ! Je signale que le taux de 30 % est inscrit dans le Sdrif et retenu par le conseil régional d'Île-de-France pour ses aides financières.

Notre amendement porterait l'objectif à 190 000 nouveaux logements.

Impossible, dit-on ? À Vincennes, entre 1999 et 2009, ont été construits 1 183 logements, dont 1 024 par les promoteurs et 159 logements sociaux seulement ! Il faut encourager les offices publics.

**M. François Rebsamen.** – Eh oui !

**M. le président.** – Amendement n°8 rectifié, présenté par Mmes Procaccia, Primas, Debré, Deroche, Mélot et Jouanno et MM. Cambon, César, Dulait, Karoutchi, Portelli et J. Gautier.

Alinéa 4

Après le taux :

25 %

insérer les mots :

, sauf pour les communes de moins de 3 500 habitants

**Mme Catherine Procaccia.** – Un maire du Val-de-Marne m'écrit que le parti pris du Gouvernement l'inquiète. Sa commune ne pourra pas atteindre le taux requis, car elle est déjà très urbanisée. Le PLU a été annulé à la suite d'une plainte déposée par une association. Il s'agit d'une toute petite commune !

**M. le président.** – Amendement n°98 rectifié, présenté par M. Reichardt et Mme N. Goulet.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le mot : « principales » est remplacé par le mot : « nouvelles » ;

**M. André Reichardt.** – Pour de nombreuses communes, il est impossible de rattraper le retard accumulé, à moins de ne créer que des logements sociaux. Je propose d'appliquer le quota de 20 % aux nouvelles constructions et non à l'ensemble des résidences principales.

**M. le président.** – Amendement n°148, présenté par MM. Dantec et Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé.

I. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le mot : « principales », sont insérés les mots : « et secondaires » ;

II. – Après l'alinéa 14

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au onzième alinéa, après le mot : « principales », sont insérés les mots : « et secondaires ».

**M. Ronan Dantec.** – Dans les communes très touristiques, le logement est cher, les locations à long terme rares : voyez Noirmoutier ou Porto-Vecchio !

Il faut donc comptabiliser les résidences secondaires.

**M. le président.** – Amendement n°18, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 5

Rédiger ainsi cet alinéa :

c) Le mot : « général » est supprimé ;

**Mme Mireille Schurch.** – En supprimant la référence aux logements « locatifs » sociaux, on ouvre une brèche permettant de comptabiliser les logements destinés à l'accession sociale à la propriété. D'autres mesures pourront être étudiées pour favoriser celle-ci.

**M. le président.** – Amendement identique n°81, présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé.

**M. Joël Labbé.** – Il faut certes aider les ménages qui le peuvent à accéder à la propriété, mais surtout construire des logements sociaux.

**M. le président.** – Amendement identique n°118, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

**M. Claude Bérít-Débat.** – Il est identique.

**M. le président.** – Amendement identique n°141, présenté par le Gouvernement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – C'est le même.

*L'amendement n°158 n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°165, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi et P. Dominati.

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquelles le revenu moyen par habitant est inférieur de 20 % à celui constaté, en moyenne, pour les communes de la strate régionale. »

**M. Philippe Dallier.** – Dans les communes où le revenu moyen est inférieur de 20 % à la moyenne régionale, le taux doit rester à 20 %. La mixité y est réelle ! Le revenu moyen par habitant est le meilleur critère.

*L'amendement n°159 n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°48 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 8

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels soit :

« 1° Le taux de logements sociaux est au moins de 25 % à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunale ayant un programme local de l'habitat approuvé tel que prévu à l'article L. 302-1, ayant conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1, et ayant approuvé un plan local d'urbanisme intercommunal, conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ;

« 2° Le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la

demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction : »

**Mme Valérie Létard.** – Le taux de 25 % doit s'appliquer au niveau intercommunal, à condition que l'EPCI ait un PLU, un PLH et soit délégataire des aides à la pierre.

**M. le président.** – Amendement n°38 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 8

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels soit :

« 1° Le taux de logements sociaux est au moins de 25 % à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunale ayant un plan local de l'habitat approuvé et ayant conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

**Mme Valérie Létard.** – Je propose 25 % dans l'EPCI, et 20 % par commune, si l'EPCI a un PLH et est délégataire des aides à la pierre.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – L'amendement n°7 rectifié est « un peu provocant », dit Mme Procaccia. N'opposons pas les communes les unes aux autres ! Nous sommes tous confrontés à ces problèmes ! Avis défavorable.

Si l'amendement n°72 rectifié était voté, aucun logement ne devrait être construit dans certains EPCI, même en zone très tendue. Avis défavorable.

Même avis sur les amendements n°60 rectifié et 97. N'oublions pas les 1,7 million de demandeurs !

L'amendement n°17 est excessif. L'objectif du projet de loi, tout en étant ambitieux, est réaliste. Avis défavorable, même si je comprends à quelles situations il renvoie.

Avis défavorable à l'amendement n°8 rectifié, qui vise à exonérer certaines communes d'Île-de-France des obligations de la loi SRU.

**Mme Catherine Procaccia.** – Non ! Il s'agit de maintenir le taux de 20 % pour les petites communes.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cela ne change rien à mon avis défavorable...qui est celui de la commission.

L'amendement n°98 rectifié remet en cause l'équilibre de la loi SRU. Avis défavorable. L'amendement n°148 est un amendement d'appel concernant les résidences secondaires. J'y suis défavorable, même si je comprends le sens de la question.

Les cinq amendements suivants -n°s18, 81, 118, 141 et 158- sont identiques. La commission y est évidemment favorable.

Avis défavorable à l'amendement n°165, qui conduirait à ne pas augmenter l'effort dans les zones tendues.

Les amendements n°s48 rectifié et 38 rectifié, en fixant le taux au niveau intercommunal, gèleraient la situation dans certaines communes. Comment construire plus de logements sociaux dans ces conditions ? Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'amendement « provocateur » de Mme Procaccia vise à distinguer entre zones tendues et détendues. Nous avons fait le choix de conserver la robustesse de la loi SRU en renforçant son objectif. Avis défavorable. Faut-il choisir l'échelon intercommunal ? Ce serait contraire à l'équilibre des territoires. Avis défavorable à l'amendement n°72 rectifié.

Avis défavorable à l'amendement n°60 rectifié. M. Dubois est contre le projet et son seuil.

L'argument de M. Reichardt est un peu spécieux. Les communes en carence qui n'imposent que 20 % de logements sociaux dans les nouvelles constructions ne comblent évidemment pas leur retard ! Il faudra peut-être transformer en logement social le patrimoine existant. Depuis 2000, la plupart des communes ont résolu leurs difficultés. Avis défavorable à l'amendement n°98 rectifié.

À M. Favier, je réponds que nous avons choisi le taux de 25 % et un délai précis. Aller au-delà serait très difficile pour certaines communes et pas nécessaire pour d'autres. Je sais que certaines agglomérations ont retenu ce taux de 30 % dans leur PLH. Avis défavorable à l'amendement n°17.

Même avis sur l'amendement n°8 rectifié. La métropole francilienne est presque continue et les petites communes n'ont pas été les moins allantes depuis 2001. Même avis aussi sur l'amendement n°98 rectifié : il faut tenir compte du stock existant.

L'amendement n°148 aborde un sujet important, car la tension est très forte sur certains littoraux, en Corse et au Pays basque. Mais attendons le printemps pour préparer avec les élus locaux un dispositif adapté. Retrait.

Pour lever les inquiétudes, le Gouvernement a déposé l'amendement n°141 identique à quatre autres : c'est évidemment du logement locatif que nous voulons construire.

Avis défavorable à l'amendement n°165 : n'affaiblissons pas cette loi ! Mais les situations particulières seront prises en compte. Cette souplesse n'empêche pas que la loi soit claire et identique pour tous.

Même avis sur les amendements n°s48 rectifié et 38 rectifié : méfions-nous des cas particuliers. Je sais votre sincérité, madame Létard, et je connais votre action à Valenciennes mais conservons à ce texte sa simplicité et sa cohérence.

**M. André Reichardt.** – Je ne me suis pas associé à l'amendement n°7 rectifié : il n'est pas convenable d'imposer le taux de 25 % à toutes les communes ! Vingt pour cent, c'est déjà beaucoup. Madame la ministre ne m'a pas bien écouté : dans les nouvelles constructions, nous avons imposé jusqu'à 40 % de logements sociaux et mes administrés me l'ont reproché !

Cela dit, toutes les communes devraient se sentir concernées et faire un effort. Pourquoi ne pas lancer une concertation entre l'État et toutes les communes ? Chacune pourrait prendre des engagements en fonction de sa taille ! J'ai déjà fait cette proposition à d'autres ministres sans succès...

**Mme Catherine Procaccia.** – Avec un seul logement dans les 35 600 communes qui n'ont aucun logement social, on réglerait bien des problèmes en évitant que les gens se précipitent en région parisienne et dans les grandes villes !

**Mme Nathalie Goulet.** – Je ne peux laisser dire qu'il n'y a de logements sociaux que dans les grandes agglomérations !

Cela dit, que faire des communes dépourvues de documents d'urbanisme, qui s'apprêtent à entrer dans un EPCI non doté de la compétence logement ?

**Mme Jacqueline Gourault.** – On ne construit pas des logements sociaux que par obligation !

**Mme Catherine Procaccia.** – Je retire l'amendement pour ne pas obliger mes collègues non concernés à le voter...

*L'amendement n°7 rectifié est retiré.*

*L'amendement n°72 rectifié n'est pas adopté.*

**M. Claude Dilain.** – Certains ne veulent pas de rehaussement du seuil, d'autres souhaitent l'édulcorer. Pensez aux 1,7 million de personnes qui attendent un logement !

J'ai pourtant bon espoir, vu le nombre de collègues attachés à la loi SRU si dénoncée naguère !

L'accession à la propriété, je suis pour, mais pas au détriment du logement social. D'ailleurs, il n'est pas

toujours vrai, contrairement à ce que prétendent d'aucuns, que des propriétaires occupants entretiennent mieux le patrimoine. Certaines familles sont étonnées par les dettes.

Le groupe socialiste ne votera pas l'amendement n°60 rectifié.

**M. Christian Cambon.** – En effet, il n'y a plus grand monde pour s'opposer à la loi SRU, tant la demande de logements sociaux est grande. Mais ne soyez pas idéologiques : l'accession répond à des besoins. Certains locataires ne remplissent plus les critères : la loi n'en dit rien. Il faut plus de fluidité.

Certains maires de bonne volonté sont incapables d'agir ! Entendez leurs difficultés.

**M. Daniel Dubois.** – Non, madame la ministre, je ne suis pas contre votre texte. Mais le parcours résidentiel est essentiel. Que des locataires veuillent devenir propriétaires ne me choque pas ! Ma collectivité n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, et pourtant elle finance du logement social ! Je crois à la mixité, au logement locatif social mais là on nous impose le relèvement du seuil : l'État commande et les communes financent !

**M. Joël Guerriau.** – Vous avez une vision trop uniforme du territoire. Faites confiance aux maires, et rendez la loi applicable ! Cette façon d'agir, jacobine, est contraire à l'esprit de la décentralisation. Nous voulons tous réussir, car nous savons l'importance du logement social !

**M. François Rebsamen.** – Plus personne ne conteste la portée historique de la loi SRU : c'est une grande avancée. Affaiblir la loi -déjà suffisamment souple- n'est pas opportuniste.

Les maires des petites communes qui souhaitent du logement locatif en font. Des documents d'urbanisme fixent des règles, avec les Scot tout se fait dans le consensus.

Il y a aussi des besoins, Claude Dilain a rappelé les fortes attentes de nos concitoyens. Les associations sont vigilantes et ont raison. Le temps est venu de faire un nouveau pas en avant et non -mais ce n'est pas ce que j'ai ressenti ce soir...

**M. Philippe Dallier.** – Merci de le reconnaître.

**M. François Rebsamen.** – ...de mener des combats d'arrière-garde.

Quand les aides de l'État diminuaient, nous ne vous avons pas entendus. C'est pourquoi le Gouvernement veut proposer la cession de terrains de l'État avec décote pour construire des logements locatifs. (« Très bien ! » et applaudissements sur les bancs socialistes)

**M. Ronan Dantec.** – Beaucoup d'amendements sont dilatoires. Il n'y a plus d'attaques frontales sur la loi SRU, mais certains discours et certains arguments,

sur la libre administration des collectivités locales par exemple, continuent *de facto* à la remettre en cause.

Monsieur Guerriau, laisser les 25 % à l'échelle de la commune, c'est favoriser le dialogue entre les maires et l'intercommunalité.

**M. Christian Bourquin.** – Le logement social a parfois permis de requalifier des pans entiers d'une ville, bâtiments historiques, friches industrielles, vieilles fermes... Le logement social n'a pas cet aspect dégradant qu'on lui donne parfois, ce n'est pas un boulet. J'ai vu des maires ruraux d'abord réticents qui se sont dotés de centres bourgs comportant du logement social et des commerces. Ils ont ainsi retrouvé une démographie positive. Ce débat est fondamental. On a tort de penser que faire du logement social, c'est se créer des problèmes. Un secteur entier de ma ville a pu être requalifié avec une partie de logement très social, une autre en accession sociale, une autre encore en locatif privé ; ce *mix* est très intéressant.

Lors du débat sur la loi SRU, on mettait en avant son prétendu jacobinisme, mais elle était en harmonie avec la loi ATR. Il est normal de prendre la mesure des tensions, de redonner un coup de fouet au logement social. Cette loi offensive et ambitieuse permet de passer un cap. N'ayons pas peur ! Elle insufflera à nos villes et à nos campagnes une nouvelle vitalité.

**M. Philippe Dallier.** – Notre débat est de bonne qualité parce que nous sommes tous des praticiens, nous savons de quoi nous parlons. La loi ne peut seulement exprimer de bons sentiments, elle doit entrer dans le détail, sauf à pousser les collectivités locales dans les difficultés. Comprenez que nous ayons présenté à l'esprit la mixité sociale. Il y a aussi un objectif qualitatif à prendre en considération. En figeant les taux de façon uniforme, on traite la Seine-Saint-Denis comme on traite la Creuse. C'est cela qui ne va pas. L'enjeu, en Seine-Saint-Denis, c'est de maintenir les classes moyennes qui partent.

Vous devriez construire un texte pragmatique et non un texte idéologique qui affiche un objectif inatteignable. Pourquoi pas 30 % ou 35 % demain ? (*Applaudissements à droite*)

**Mme Valérie Létard.** – Non, il n'y a pas les vertueux d'un côté de l'hémicycle et de l'autre les méchants qui ne se soucieraient pas des personnes en difficulté. Nous sommes quelques-uns ici à représenter des territoires défavorisés. C'est dans le Valenciennois qu'il y a le plus de friches industrielles et malgré tout les objectifs de logements sociaux sont largement atteints : 40 % dans la ville-centre, 200 Plai chaque année. Nous voulons que les collectivités soient associées à des objectifs, que l'État leur fasse confiance. Nous ne sommes pas des incapables majeurs ! Si nous voulons participer à la fixation de la décote ou à l'élaboration des programmes sur les terrains cédés, c'est que nous devons équilibrer les

opérations. Les maires et les présidents d'intercommunalités travaillent, dans chaque commune, à l'équilibre du parc des logements. Ne dites pas que nous ne voulons pas faire ! Les élus sont seuls capables de dire comment atteindre les objectifs. Nous travaillons dans le cadre des Scot sur les équipements publics, la densification, la mixité. Faites-nous confiance ! Il ne s'agit pas de s'exonérer de la loi, mais de favoriser la coproduction entre l'État et les collectivités.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Pourquoi ne produit-on pas suffisamment de logements sociaux ? D'abord par manque de volonté politique. D'ailleurs, si la loi SRU était si robuste, nous ne la réviserions pas aujourd'hui... Ensuite, le foncier ; ce texte apporte une réponse partielle. Mais *quid* du coût ? C'est ce qui m'a intéressé dans l'intervention de Philippe Dallier dans la discussion générale. Il faut tenir compte des possibilités financières des communes. Enfin, le rôle de l'État : que fait-il ? Dans le Var, les opérations sont financées avec une aide de l'État de 4 % ou 5 %... Dans ma commune, 25 logements attendent parce que l'Office HLM n'apporte pas les trois francs six sous qui manquent... On croit qu'il suffit de donner des obligations aux autres pour régler le problème ! (*Applaudissements au centre et à droite*) Certes, la loi est nécessaire pour surmonter les positions de classe, mais sur le terrain, les choses sont un peu plus compliquées.

**Mme Nathalie Goulet.** – Très bien !

*Les amendements n°60 rectifié et 97 identiques ne sont pas adoptés, non plus que l'amendement n°17.*

**Mme Catherine Procaccia.** – La plus petite commune du Val-de-Marne a accepté les obligations de la loi SRU, mais le seul bailleur social intéressé n'y est pas allé en raison de l'absence de transports. Je propose que la commission que nous mettons en place écoute les maires de bonne foi qui ne pourront y arriver, tandis que les préfets leur appliqueront des dispositions de façon aveugle. Je m'étonne qu'une ministre verte veuille bétonner les dernières communes agricoles d'Île-de-France !

*L'amendement n°8 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°98 rectifié.*

**M. Ronan Dantec.** – J'ai bien entendu madame la ministre ; il faudra que nous rediscutions des zones touristiques.

*L'amendement n°148 est retiré, ainsi que les amendements n°149 et 150.*

**M. Joël Guerriau.** – Je voterai contre les amendements identiques n°18, 81, 118 et 141. Je conteste la stigmatisation de l'accession sociale à la propriété. Je suis né dans un wagon SNCF, j'ai vécu toute ma jeunesse dans des HLM. Je sais de quoi je parle. Si mes parents n'avaient pu bénéficier de

l'accession sociale, comment paieraient-ils aujourd'hui leur loyer ? Le texte initial était meilleur.

*Les amendements identiques n°18, 81, 118, 141 sont adoptés.*

**M. Philippe Dallier.** – Manifestement, je n'obtiendrai pas gain de cause. Je le regrette. Vous avez en charge, madame la ministre, l'égalité des territoires et le Grand Paris. Mais vous mesurez ici votre politique à l'aune de la commune ! La bonne échelle, ce n'est pas elle ! Depuis le temps que je plaide dans le désert ! Vous faites fausse route. La mixité sociale en Seine-Saint-Denis, elle devrait être traitée de la cage d'escalier à la métropole, en passant par l'immeuble, le quartier, la commune...

L'État veut maintenant un flux de rotation de 60 %, les contingents sont réquisitionnés pour faire face au Dalo... Voilà qui répond à l'urgence absolue. Mais pour le reste ? Si on ne réfléchit pas, on refera les mêmes âneries que par le passé ! Je suis consterné ! On ne peut pas traiter tous les territoires de la même manière, je regrette que vous refusiez le critère du revenu moyen par habitant.

Tout cela montre que ce texte vient de manière trop précipitée. Il en résultera bien des difficultés. J'ai rectifié mon amendement sur la forme, ce qui ne change rien au fond.

**M. André Reichardt.** – Très bien !

**M. Daniel Raoul,** *président de la commission des affaires économiques.* – L'avis reste défavorable.

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Également. Nous aurons d'autres échanges.

*L'amendement n°165 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°48 rectifié et 38 rectifié.*

*L'amendement n°160 tombe.*

**M. le président.** – Amendement n°39 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« 4° De l'occupation sociale du parc privé et minier. Les critères de l'occupation sociale du parc privé sont définis par décret. »

**Mme Valérie Létard.** – Les trois critères pour déterminer le maintien d'une commune au taux de 20 % ne sont pas suffisants. Il faut prendre en compte la réalité de certains territoires où des populations qui relèveraient du logement très social sont hébergées dans un parc privé dont la vocation sociale est indéniable.

**M. Daniel Raoul,** *président de la commission des affaires économiques.* – Je comprends l'esprit et la

situation que vous visez, mais je ne vois pas ce qu'apporte ce nouveau critère. Celui de la part de bénéficiaires de l'APL dont le taux d'effort est supérieur à 30 % devrait vous donner satisfaction.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Votre amendement fait référence à une situation particulière. Le conventionnement d'un parc considéré comme privé fera entrer celui-ci dans le quota. Le critère déterminant, c'est le nombre de demandeurs, non la qualité du parc. Retrait.

*L'amendement n°39 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°131, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 12

Compléter cet alinéa par les mots :

ou qu'elles soient engagées dans des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou des opérations de renouvellement urbain

**M. Jacques Mézard.** – Il s'agit de préciser la non-automatisme des pénalités. Au sein d'une agglomération, on risque sinon de concentrer l'effort de construction de logements sociaux dans les communes en décroissance démographique et de mettre cette construction en concurrence avec des opérations de restructuration ou de réhabilitation.

Il faut aussi que l'État mène une politique cohérente. Dans ma communauté d'agglomération, les PLH visés par lui prévoient 150 logements par an ; mais le nombre des autorisations de construction n'est que de 50... Comment fera-t-on pour atteindre les objectifs ? Au passage, voyez que le cumul des mandats est utile, puisqu'il permet d'aborder des exemples précis... Nous avons besoin d'un texte plus ambitieux.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Vous visez des communes en décroissance démographique et non-membres d'EPCI. Nous avons donné en commission un avis défavorable. Mais je souhaiterais entendre l'avis du Gouvernement pour le confirmer.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Vous posez une question intéressante. Mais, même en situation de décroissance démographique, la demande de logements sociaux peut demeurer importante, par exemple à cause d'une situation économique dégradée.

La cohérence des dispositifs Anru et PLH et des financements est un objectif auquel nous travaillons. Nous commencerons à en débattre en loi de finances. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Jacques Mézard.** – Je ne vise pas simplement une situation particulière. On risque de concentrer la

réalisation de logements sociaux sur certaines communes au détriment d'autres sur lesquelles s'exercent de réelles pressions.

*L'amendement n°131 est retiré.*

*Les amendements n°s 110, 77 et 78 ne sont pas défendus.*

**M. le président.** – Amendement n°3 rectifié, présenté par M. César et les membres du groupe UMP.

Alinéa 14

Supprimer cet alinéa.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement traite des CHRS, qui participent à la construction de parcours résidentiels. Il faut les réintégrer.

**M. le président.** – Amendement identique n°40 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

**Mme Valérie Létard.** – Oui, les CHRS sont indispensables au parcours résidentiel des personnes les plus fragiles. Ce serait nier les efforts des communes concernées, notamment d'accompagnement social, que de l'oublier. Il n'est pas compréhensible qu'ils soient exclus.

**M. le président.** – Amendement identique n°100, présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé.

**M. Joël Labbé.** – Même objet.

**M. le président.** – Amendement identique n°119, présenté par M. Bérêt-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Cet amendement vise aussi à intégrer les places de CHRS dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Ce sujet devrait faire l'unanimité.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'avais souhaité prendre en compte la loi Dalo, qui, dans son article 2, crée un dispositif spécifique. Mais vous avez raison, il ne faut pas pénaliser les communes engagées dans ces opérations qui ne sont pas les plus faciles. Tout à fait favorable.

*Les amendements identiques n°s 3 rectifié, 40 rectifié, 100 et 119 sont adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°4 rectifié, présenté par M. César et les membres du groupe UMP.

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont également retenues pour l'application du présent article. » ;

**Mme Élisabeth Lamure.** – Les aires permanentes d'accueil pour les gens du voyage sont de véritables lieux de séjour pour les gens du voyage et permettent de scolariser leurs enfants. Elles sont construites et gérées par les collectivités. Les dépenses de celles-ci peuvent être déduites des pénalités SRU : allons jusqu'au bout de la logique.

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** – Nous en avons discuté en commission à l'initiative de M. Hérisson, qui a présenté une proposition de loi sur les gens du voyage. Sont-ce les emplacements de ces aires ou les caravanes qui doivent être comptabilisés ? Le texte est un peu flou... reste que le décompte de l'article 55 est strictement limité aux logements locatifs sociaux. Et la loi permet de déduire des pénalités le montant des investissements réalisés par les communes pour mettre en place ces aires de stationnement. Je suis directement concerné, dans ma communauté d'agglomération et ma commune, je connais bien cette problématique. J'ai imposé dans ma communauté d'agglomération à des communes de créer des logements adaptés qui peuvent avec une maison accueillir deux caravanes. On ne peut néanmoins pas considérer qu'une caravane soit un logement. La proposition de loi Hérisson permettra de poursuivre le débat.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Nous avons réintroduit le terme « locatifs »... La loi Besson n'est peut-être pas suffisamment coercitive... Son œuvre devra être continuée.

Je rappelle que les dépenses concernées peuvent être déduites des pénalités. Et tous les emplacements peuvent ne pas être occupés -on ne parlera pas de zone tendue si tous les logements locatifs ne le sont pas. Retrait ou rejet. La question doit faire l'objet d'un traitement spécifique.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Le logement des gens du voyage, c'est bien la caravane. Il n'y a pas beaucoup de communes volontaires, il serait bienvenu de les accompagner. Cela dit, on peut faire confiance à Pierre Hérisson. En espérant que sa proposition de loi recevra un bon accueil, je retire l'amendement.

*L'amendement n°4 rectifié est retiré.*

*La séance est suspendue à 19 h 30.*

\*  
\*      \*

PRÉSIDENTE DE MME BARIZA KHIARI,  
VICE-PRÉSIDENTE

*La séance reprend à 21 h 30.*

## Engagement de la procédure accélérée

**Mme la présidente.** – Par courrier en date du 12 septembre 2012, M. le Premier ministre a fait connaître à M. le président du Sénat qu'en application de l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, le Gouvernement engage la procédure accélérée pour l'examen du projet de loi ratifiant l'ordonnance du 8 juillet 2011 relative à la répression du dopage en Nouvelle-Calédonie, déposée sur le Bureau du Sénat.

## Logement (*Procédure accélérée – Suite*)

Discussion des articles (*Suite*)

### Article 4 (*Suite*)

**Mme la présidente.** – Nous reprenons la discussion du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Nous en sommes parvenus à l'amendement n°73 rectifié à l'article 4, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Compléter cet article par sept alinéas ainsi rédigés :

...° Après le huitième alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant dix ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :

« - si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J du code général des impôts ;

« - si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du présent code ;

« - si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

« - et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c) du 1 de l'article 257 du code général des impôts.

« À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à

la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

**Mme Élisabeth Lamure.** – Nous voulons intégrer pendant cinq ans dans les quotas de logement social les logements des primo-accédants, acquis grâce aux aides de l'État. Cela favoriserait le parcours résidentiel des ménages modestes.

**Mme la présidente.** – Amendement n°59 rectifié *bis*, présenté par M. Dubois et les membres du groupe de l'UCR.

I. - Compléter cet article par six alinéas ainsi rédigés :

...° Après le huitième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« ...° Les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :

« - si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts ;

« - si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;

« - si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

« - et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c) du 1 de l'article 257 du code général des impôts.

II. - Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

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

**M. Daniel Dubois.** – C'est la même chose.

**Mme la présidente.** – Amendement n°71 rectifié *bis*, présenté par M. Dubois et les membres du groupe de l'UCR.

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

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

« ...° Les logements vendus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7 du présent code, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, et les logements neufs dont l'acquisition ou la construction a été financée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au moyen d'une aide à l'accession à la propriété prévue par le présent code, et accordée à des ménages dont les revenus n'excèdent pas des plafonds définis par décret, pendant une période de 10 ans à compter de leur financement.

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

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

**M. Daniel Dubois.** – Cet amendement concerne les locataires ayant acquis leur logement : le délai doit être porté à dix ans.

**Mme la présidente.** – Amendement n°6 rectifié *bis*, présenté par M. Buffet et les membres du groupe UMP.

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Sont également assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à leur locataire, en application de l'article L. 443-7 du présent code. »

**M. Christian Cambon.** – Cet amendement rejoint le précédent, et celui qui a été adopté tout à l'heure. Il s'agit d'une mesure de justice : l'accession sociale est importante.

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** – Le Sénat a tranché en 2008 : à une majorité de plus de 300 voix, il a refusé de prendre en compte l'accession sociale dans les chiffres au logement locatif social. M. Braye, dont on connaît le sens de l'équilibre (*sourires*), avait qualifié l'intégration de l'accession sociale « sinon de dénaturation, du moins d'altération tout à fait préjudiciable à l'article 55 ».

Je rappelle qu'il y a 1,7 million de demandeurs de logements locatifs sociaux. Si l'on prend en compte l'accession, certaines communes ne feront plus de logements sociaux : c'est un risque d'évitement. Avis défavorable aux amendements n°573 rectifié, 59 rectifié *bis* et 71 rectifié *bis* ainsi qu'à l'amendement n°6 rectifié *bis*, qui est en partie satisfait puisque le décompte est possible pendant cinq ans.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'accession sociale est certes utile pour la mixité mais elle ne répond pas

aux mêmes demandes que le logement locatif. On pourrait imaginer de fixer deux planchers différents, ce pourrait être une nouvelle étape de la loi SRU.

Je suis donc défavorable aux trois premiers amendements, ainsi qu'au n°6 rectifié *bis* : le délai de cinq ans suffit pour une reconstitution de l'offre. Le retarder pourrait avoir un effet de freinage.

Le débat sur l'intégration ou non des chiffres de l'accession a déjà eu lieu plusieurs fois et le Sénat s'est prononcé par le passé à plus de 300 voix.

**M. Daniel Dubois.** – Ma voix était alors une de celles-là mais le taux était de 20 % et vous le faites passer à 25 !

On a poussé les offices de HLM à vendre les logements, considérant que devenir propriétaire participait à l'insertion sociale. Recapitalisés, ils peuvent construire d'autres logements, condition pour que le seuil de 25 % soit atteint. C'est pourquoi il serait cohérent d'intégrer l'accession, sans dogmatisme.

**M. Philippe Dallier.** – Avec un taux de 25 %, il faut ajouter de la souplesse. Qui pensera sérieusement qu'une collectivité qui a pris du retard pourrait entreprendre de le combler seulement à coup d'accession ? J'entends, madame la ministre, que vous êtes prête à réfléchir à l'accession. Cela aurait pu avoir pour traduction de la faire figurer dans les cinq points que vous ajoutez. Au lieu de quoi, vous refusez de débattre et, alors même que vous changez les règles du jeu, vous dites toujours non à nos amendements.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je me réjouis que M. le rapporteur trouve soudain des qualités à M. Braye... Les choses ont changé depuis 2008, jusqu'à renforcer les obligations des communes. Votre refus est un mauvais signal adressé aux maires.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Je ne comprends pas votre interprétation de la loi. Relisez le texte : le taux de 25 % ne s'imposera que dans certains territoires, définis par décret.

**M. Philippe Dallier.** – Vous voulez un blanc-seing !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Le délai de cinq ans était une ouverture. Le décret prendra en compte les problèmes locaux. Arrêtez de vouloir faire peur ! Dans certaines zones, il y a urgence.

**M. Christian Cambon.** – Nous ne comprenons pas votre raisonnement.

Dans un délai extrêmement court, vous nous demandez d'approuver des obligations très sévères. Le maire de Sucy-en-Brie fait beaucoup d'efforts, mais un organisme d'HLM a décidé de vendre 700 logements. Comment les remplacer ? Comment trouver des terrains, surmonter les contentieux, etc., en cinq ans ? Vous vous faites les défenseurs d'un

grand groupe de l'immobilier ! Associez-nous à votre défi, au lieu de nous accuser de vouloir affaiblir la loi !

**M. André Reichardt.** – Pourquoi donc refuser cette souplesse, quitte à passer par le décret, en autorisant par exemple 5 % d'accession dans le quota dans certaines zones ?

**M. Claude Dilain.** – Notre refus n'est pas dogmatique mais de principe : cette loi a pour objet de mettre fin à la carence en logements locatifs sociaux, véritable cancer social. Cet objectif vaut pour le seuil de 25 % comme pour celui de 20 %.

**M. Jean-Pierre Caffet.** – Très bien !

*L'amendement n°73 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°59 rectifié bis, 71 rectifié bis et 6 rectifié bis.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°5 rectifié, présenté par M. César et les membres du groupe UMP.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° Au neuvième alinéa, le nombre : « cinq » est remplacé par le nombre : « dix ».

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement concerne les logements locatifs privés qui font l'objet d'une convention avec l'État : après l'expiration de celle-ci, le délai pendant lequel ils peuvent être comptabilisés au titre de la loi SRU doit être porté de cinq à dix ans.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable, comme précédemment. Monsieur Cambon, nous avons voté votre amendement exigeant l'avis conforme du maire. Celui-ci pourra donc s'opposer à une vente.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il s'agit cette fois de l'expiration des conventions. Cinq ans suffisent. Si les pénalités ne sont pas automatiques, c'est justement pour parer au genre d'éventualité qu'évoque M. Cambon.

**M. Christian Cambon.** – Allez-vous le dire aux préfets !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le critère principal sera la bonne foi des communes. Le cas que vous avez évoqué entre typiquement dans ce cadre.

**M. Christian Cambon.** – Bien.

**M. Jean-Pierre Caffet.** – Vous êtes rassuré ?

**M. Christian Cambon.** – Voilà à quoi sert un débat parlementaire : apporter de telles précisions.

*L'amendement n°5 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°124, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° À l'avant-dernier alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « huitième ».

**M. Claude Bérít-Débat**, *rapporteur*. – Amendement de coordination.

*L'amendement n°124, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°75, présenté par M. Fontaine et Mme Farreyrol.

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Sont également assimilés aux logements sociaux visés au présent article les logements évolutifs sociaux. »

**M. Michel Fontaine**. – Il s'agit de prendre en compte les logements évolutifs sociaux en outre-mer, destinés aux ménages très modestes, qui répondent à l'aspiration profonde de ceux-ci de posséder leur propre toit.

**M. Claude Bérít-Débat**, *rapporteur*. – Avis défavorable à cet amendement, comme aux précédents. Je crois savoir que les logements locatifs sociaux manquent cruellement à la Réunion.

**Mme Cécile Duflot**, *ministre*. – En effet, il y a en outre-mer une pénurie de logements locatifs sociaux. Les loyers sont aussi très élevés. M. Lurel et moi-même travaillons sur ces spécificités. Retrait sinon rejet.

**M. Michel Fontaine**. – Je le maintiens.

**M. Daniel Raoul**, *président de la commission des affaires économiques*. – Ancien rapporteur pour avis de la mission « Outre-mer », je suis très étonné : c'est bien en outre-mer qu'il faut faire un effort particulier en faveur du logement locatif social ! Sans doute la consommation de la ligne budgétaire unique (LBU) pose-t-elle des problèmes ?

**M. Michel Fontaine**. – Ma commune est très au-delà du seuil requis. Mais ne méconnaissez pas la réalité de l'outre-mer. Les terrains manquent. Les Réunionnais souhaitent habiter sur la terre de leurs ancêtres.

**M. Daniel Raoul**, *président de la commission des affaires économiques*. – On sait tout cela !

**M. Michel Fontaine**. – Peut-être, mais vous allez décourager les communes de créer des logements évolutifs sociaux.

*L'amendement n°75 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente**. – Nous allons passer au vote sur l'article 4 modifié.

**M. Daniel Dubois**. – L'État va donc enjoindre aux collectivités de construire plus de logements. Va-t-il les financer davantage ? Non, pas plus qu'il ne contribuera à la construction d'équipements.

Certes, la loi SRU est aujourd'hui consensuelle. Mais imposer aux collectivités des obligations accrues, dans un délai très court, sans concertation ni examen parlementaire approfondi, c'est inique !

La politique du logement sera pilotée par l'État mais financée par les communes : c'est une recentralisation déguisée.

**M. Alain Néri**. – Plaidoyer surprenant... Le Gouvernement veut une solution rapide pour mettre en œuvre le droit, essentiel, au logement. Même les animaux veulent un terrier, un nid, une tanière. Et les humains n'y auraient pas tous droit ? L'État fournira gratuitement des terrains.

Les offices HLM n'ont pas oublié le prélèvement sur leurs fonds opéré par le gouvernement précédent. Un peu de retenue dans vos propos !

*(Applaudissements sur les bancs socialistes)*

**M. Claude Dilain**. – Le projet de loi est équilibré, entre incitations et sanctions. Peut-on dire que l'État ne contribue pas ? Vous nous disiez hier qu'il était spolié ! Le groupe socialiste votera l'article : ne pas le voter, ce serait ne pas voter le projet. (« *Eh oui !* » à droite ; *applaudissements sur les bancs socialistes*)

**M. Philippe Dallier**. – Quelle caricature ! Certains membres de l'opposition auraient pu vous suivre, si le texte laissait un peu de souplesse. Certaines communes n'ont aucun terrain d'État sur leur territoire ! Puisque vous refusez toute ouverture, ne vous étonnez pas de notre refus.

On nous renvoie au décret... Il est dommage que vous n'ayez pas pu nous éclairer sur son contenu. Allez-vous traiter la Seine-Saint-Denis différemment des autres départements d'Île-de-France ? Même là, dans une zone globalement tendue, il faut tenir compte des différences.

Le groupe UMP votera contre cet article.

**M. Joël Labbé**. – J'entends des accents de sincérité de part et d'autre. Mais nous n'avons pas la même appréciation de l'urgence de la situation. Beaucoup d'animaux de compagnie vivent dans de meilleures conditions que certains ménages ! Il est vrai que l'État devra faire preuve de souplesse, et prendre en compte les réalités locales. Des logements sont vides, des bureaux sont vides, il faut agir au plus vite, avant l'hiver.

**Mme Mireille Schurch**. – Le groupe CRC votera cet article fondamental, qui renforce la loi SRU et prévoit que les préfets l'appliquent avec diligence et concertation.

**Mme Nathalie Goulet**. – Diligence, sans doute. Mais concertation ?

**Mme Mireille Schurch**. – En outre, l'équilibre territorial est assuré.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Le RDSE, dans sa grande majorité, votera cet article. Mais il faudra distinguer entre les communes qui freinent des quatre fers et celles qui sont de bonne volonté. Et j'insiste : il y a un problème de financement, qu'il faudra bien aborder un jour.

**M. André Reichardt.** – Très bien !

À la demande du groupe UMP, l'article 4 est mis aux voix par scrutin public.

**Mme la présidente.** – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants .....	347
Nombre de suffrages exprimés .....	319
Majorité absolue des suffrages exprimés .....	160
Pour l'adoption.....	176
Contre .....	143

*Le Sénat a adopté.*

### Articles additionnels

**Mme la présidente.** – Amendement n°111, présenté par M. Labbé, Mmes Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux, MM. Dantec, Desessard et Gattolin, Mme Lipietz et M. Placé.

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Au 3° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots : « jusqu'au 31 décembre 2016 à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ».

II. - La société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais prend, au plus tard le 31 décembre 2016, le statut de société anonyme d'habitations à loyer modéré, défini notamment à la section 2 du chapitre II du titre II du livre IV du même code.

Avant le 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais élabore son plan stratégique du patrimoine et la convention d'utilité sociale est signée dans les six mois qui suivent l'agrément de la société anonyme d'habitations à loyer modéré.

Avant le 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ne détient plus aucune participation dans une société dont l'activité ne correspond pas à l'exercice du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code.

Le délai de dix ans fixé au premier alinéa de l'article L. 443-7 du même code ne s'applique qu'aux logements, construits ou acquis après le 31 décembre

2013 par la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Les dispositions du dixième alinéa de l'article L. 443-11 du même code peuvent s'appliquer au nouvel organisme créé.

**Mme Marie-Christine Blandin.** – Il y a dans le Nord-Pas-de-Calais des dizaines de milliers de corons, dont les locataires ont des revenus inférieurs parfois au seuil des Plai. Les besoins de réhabilitation sont énormes. Nous proposons que la Société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du Nord-Pas-de-Calais (Soginorpa) devienne une société anonyme HLM : elle ne dépendra plus ainsi des crédits de l'Anah. C'est indispensable pour la rénovation, la requalification des corons désormais inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco. Des économies d'échelle importantes sont possibles sur des centaines de logements semblables. Les écologistes y voient un outil de transformation écologique des quartiers.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°142, présenté par Mme Létard et MM. Lecerf et Vanlerenberghe.

**Mme Valérie Létard.** – Oui, 62 500 logements sont concernés. Les agglomérations concernées sont aussi les moins dotées de France en potentiel fiscal par habitant. L'enjeu de la rénovation thermique est considérable. Le statut actuel de la Soginorpa ne permet pas de mener les travaux à bien ni de développer le potentiel de ce patrimoine légué par l'histoire des mines dans la région. Madame la ministre, je vous remercie d'avoir accompagné l'ensemble des élus dans un travail de fond, comme vous vous y étiez engagée lors du débat sur les droits à construire. Sur ce point, vous avez été très correcte.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°179 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

**M. Claude Dilain.** – Oui, il faut donner à ce bailleur le statut de société HLM. Cet amendement met fin à une grave anomalie.

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** – J'ai en mémoire l'interpellation de Mme Létard lors du débat sur les droits à construire. Vous vous étiez engagée, madame la ministre. C'est une question essentielle pour la région Nord-Pas-de-Calais. Comme l'amendement est soutenu sur la plupart des bancs, avis plutôt favorable, mais je demande tout de même l'avis du Gouvernement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Merci d'avoir noté que j'ai tenu l'engagement pris lors de la présentation de votre amendement il y a deux mois. Cette question fait débat depuis dix ans. Les services du ministère ont travaillé pour que la mesure soit sûre juridiquement. Nous ne sommes pas dans le cadre exact de cette loi, mais nous touchons au cœur du sujet.

Je salue cet amendement identique sur trois travées différentes de cet hémicycle. Je serai attentive à la mobilisation de tous les partenaires que l'État accompagne. Bien évidemment, sagesse bienveillante.

**Mme Nathalie Goulet.** – Je soutiens ces amendements. Bien que sénatrice de l'Orne, j'ai habité quinze ans à Douai. Je serai heureuse de vous accompagner sur place pour que vous jugiez de l'importance de ce patrimoine et des travaux à réaliser.

**M. Dominique Watrin.** – Certaines questions demeurent sans réponse. Comment interpréter cet empressement, voire cette précipitation à changer le statut de la Soginorpa au moyen d'un cavalier ? De concertation, il n'y eu point. Les membres du conseil d'administration découvriront sans doute les changements auxquels ils seront soumis dans les journaux locaux, méthode qui rappelle celles de l'ancien gouvernement. (*M. Philippe Dallier s'exclame*)

Si la transparence régnait, n'aurait-il fallu en discuter avec tous les acteurs concernés, dont les syndicats de mineurs et les élus locaux ?

Ce ne serait que justice si l'Epinorpa et Soginorpa bénéficiaient des mêmes avantages que les sociétés HLM. Trop longtemps, ces organismes ont épongé les dettes de Charbonnages de France Chimie. La chambre régionale des comptes a appelé à la définition d'une feuille de route, qui permettrait de renforcer le rôle des collectivités représentées au conseil d'administration.

À quoi sera utilisé l'argent économisé -ce statut de société permettant d'économiser 20 à 30 millions d'impôt sur les sociétés et 20 millions d'euros de taxe sur le foncier bâti, qui ne porteront que sur les constructions à venir, fort heureusement pour les collectivités.

Le grand bénéficiaire ne serait-il pas votre ministère, madame la ministre ?

Quelle sera la politique de vente de la nouvelle société ? La priorité sera-t-elle donnée aux mineurs et aux ayants droit ? Quelles conséquences s'il est fait appel à une structure privée ? Beaucoup d'interrogations demeurent et ce déficit démocratique devrait être comblé. Nous demandons le retrait des amendements pour engager la discussion avec tous les acteurs. Faute de quoi, nous nous abstenons.

**M. Philippe Dallier.** – Voilà qui est éclairant ! Le consensus n'est pas si large ! Cavalier peut-être, mais il reste manifestement des points à trancher. Je m'abstiendrai, les choses sont plus compliquées que ce que je pensais comprendre.

**Mme Marie-Christine Blandin.** – Je ne rappellerai que le montant des crédits Anah disponibles pour toute la France. Il n'y a plus d'argent pour réhabiliter ces milliers de logements avec le statut actuel. Que faire ? Tout arrêter ?

Il faudrait plus de concertation dites-vous ? Un conseil d'administration exceptionnel de l'Epinorpa où siègent des élus, des représentants des mineurs, des locataires, se tiendra le 21 septembre, soit avant le vote de l'Assemblée nationale.

Nous ne pouvons pas rater le rendez-vous d'aujourd'hui. Beaucoup de lois vont arriver. Saisissons cette occasion !

Monsieur Dallier, tout le monde n'est pas né dans les corons...

**M. Philippe Dallier.** – Oh, vous savez, la Seine-Saint-Denis !

**Mme Marie-Christine Blandin.** – ... mais sachez que le député UMP du Nord est favorable à cette mesure.

**Mme Valérie Létard.** – Les explications de Mme Blandin vous auront sans doute rassurés. Je ne siège pas à l'Epinorpa ou à la Soginorpa. Mais je suis présidente d'une agglomération qui compte neuf communes minières. Le statut de ces sociétés ne nous permet plus d'avancer dans la rénovation des logements. Ne ratons pas cette étape indispensable et urgente. C'est un patrimoine mondial, c'est l'habitat de nos administrés qui doit être digne. Cela fait dix ans qu'on en parle dans notre région. Soyons vigilants et attentifs, oui, mais saisissons cette chance historique.

**M. Jean-Claude Requier.** – Notre collègue CRC nous a un peu refroidis, mais le groupe RDSE votera l'amendement.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 111, 142 et 179 rectifiés sont adoptés et deviennent un article additionnel.*

Mise au point à propos d'un vote

**M. Daniel Dubois.** – M. Guerriau souhaitait préciser qu'il a voté contre l'article 4.

**Mme la présidente.** – Acte est donné de cette mise au point.

Discussion des articles (*Suite*)

**Articles additionnels (*Suite*)**

**Mme la présidente.** – Amendement n°74, présenté par M. Dassault.

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au sixième alinéa (c) de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « de transition » sont insérés les mots : « et des femmes seules, sans emploi et ayant au moins un enfant à charge même si elles ne disposent pas, au moment de la

constitution du dossier de candidature, des ressources minimales requises » ;

**M. Serge Dassault.** – Je propose d'intégrer dans la liste des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements sociaux, les femmes séparées ou seules, sans emploi et ayant au moins un enfant à charge même si elles ne disposent pas, au moment de la constitution du dossier de candidature des ressources minimales requises.

Les bailleurs sociaux doivent pouvoir faire une dérogation pour les femmes seules qui élèvent des enfants dont le père se désintéresse.

On n'éduque pas les jeunes filles aux dangers des familles monoparentales.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cet amendement n'est pas lié à l'objet du titre II. Nous sommes obligés de donner un avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Votre amendement aborde un sujet essentiel. Les familles monoparentales restent en dehors des critères d'attribution. Cette question sera traitée au printemps après une concertation sur les priorités à établir avec l'ensemble des collectivités et des bailleurs. Votre amendement sera versé à ces discussions. Dans le cadre de ce projet de loi, retrait ou défavorable.

**M. Serge Dassault.** – Je le retire à condition qu'on en tienne compte un jour.

*L'amendement n°74 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°96 rectifié, présenté par M. Dassault.

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 2252-1 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « de droit privé » sont insérés les mots : « , à l'exclusion des organismes d'habitation à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte opérant dans le secteur du logement social, ».

**M. Serge Dassault.** – L'objet de cet amendement est de soustraire les collectivités territoriales à l'obligation de souscrire une garantie d'emprunt pour la construction des habitations à loyer modéré et logements sociaux, alors qu'elles n'ont droit qu'à 20 % des logements construits sur leur territoire. Cette abrogation est le fait d'une tradition qui n'a fait l'objet d'aucun vote parlementaire. Il faudrait voter pour savoir si oui ou non les communes sont obligées de courir ce risque. Une commune n'a ni réserve, ni capital. Comment pourrait-elle un jour payer une banque pour un bailleur social ? Cela les expose à la faillite. Demander, par habitude, des garanties à quelqu'un qui ne peut en donner, cela doit être examiné dans le cadre d'un texte sur le logement. Les bailleurs sociaux n'ont qu'à prendre une assurance. Je ne comprends pas pourquoi la Caisse des dépôts et

consignations accepte une telle situation invraisemblable. (*Mouvements divers à gauche*)

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Votre description du problème est juste. Les bailleurs ont la possibilité de se garantir indépendamment, ce qui renchérit l'opération. Ils ont donc pris l'habitude de demander à la commune ou à l'EPCI de garantir leurs emprunts. L'interdire freinerait certaines opérations. Vous posez une bonne question mais avancez une mauvaise réponse. Défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – En effet, ne soyons pas systématiques ! Il existe des dispositifs alternatifs. La Caisse de garantie du logement locatif social propose de telles garanties. La mise en œuvre de la garantie est très peu fréquente. Nous aurons sans doute à nous pencher sur cette question lors du débat du printemps. Défavorable.

**M. Serge Dassault.** – Ce n'est pas la première fois qu'on me fait cette réponse. C'est la même qu'avant. Mais tout de même, ce n'est pas normal de prendre de fausses garanties auprès de qui ne peut en accorder. Que les bailleurs prennent une assurance ! Vous êtes contre, ce n'est pas nouveau. Je souhaite que vous réfléchissiez, madame la ministre, à des solutions.

*L'amendement n°96 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°144 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les communes ne respectant pas le taux de 25 % de logements locatifs sociaux s'appliquant à elles en vertu des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs comporte une proportion de logements suffisante pour atteindre les seuils mentionnés à l'article L. 302-8 du même code.

**M. Claude Dilain.** – Cet amendement porte sur le flux de logements.

Nous voulons que les villes respectent le seuil de 25 % pour chaque période triennale, ainsi que l'objectif de mixité sociale.

**Mme la présidente.** – Amendement n°109 rectifié bis, présenté par MM. Labbé et Placé, Mmes Lipietz, Aïchi, Ango Ela, Archimbaud, Benbassa, Blandin et Bouchoux et MM. Dantec, Desessard et Gattolin.

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les communes ne respectant pas le taux de 25 % de logements locatifs sociaux s'appliquant à elles en vertu des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements comporte une proportion de logements

suffisante pour atteindre les seuils mentionnés à l'article L. 302-8 du même code.

**M. Joël Labbé.** – Même objet.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°145 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

**M. Claude Dilain.** – Amendement de repli sur les immeubles collectifs.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Ne faut-il pas se concentrer sur les communes en carence ? Quel type d'opérations viser ? Je demande l'avis du Gouvernement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je vous propose le retrait de l'amendement n°144 rectifié, satisfait par l'amendement n°145 rectifié sous réserve que celui-ci soit sous-amendé par le Gouvernement, afin de ne viser que les communes en carence et de laisser la possibilité au préfet d'y déroger en fonction du contexte local. Je souhaite de la souplesse.

**Mme la présidente.** – Ce sera le sous-amendement n°185.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Sous réserve que chacun en prenne connaissance, ce dispositif me semble intéressant. Avis favorable, à titre personnel, à cette proposition qui me semble aller dans le bon sens, en conciliant les demandes des différents groupes.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – C'est une synthèse entre les différentes approches. C'est une réécriture qui s'apparente à un nouvel amendement. La majorité de la commission vous suivra, madame la ministre.

Je demande la réserve du vote sur ces amendements.

*La réserve est de droit.*

## Article 5

**Mme la présidente.** – Amendement n°120, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 3

Remplacer les mots :

les taux mentionnés

par les mots :

le taux mentionné

*L'amendement rédactionnel n°120, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 5, modifié, est adopté.*

## Articles additionnels

**Mme la présidente.** – Amendement n°19, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-6-1.* - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social est affecté d'un coefficient égal à 1. Toutefois, pour les logements financés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, chaque logement financé à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration est affecté d'un coefficient de 1,5 et chaque logement financé à l'aide d'un prêt locatif social d'un coefficient de 0,5. »

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement tend à favoriser la production de logements très sociaux. La part de logements financés à l'aide d'un Plai ne représente encore que le cinquième des financements accordés, alors que les logements financés à l'aide d'un PLS, dont les loyers sont inaccessibles pour les foyers les plus modestes en recueillent un tiers.

Le bilan de l'application de la loi SRU montre que la plupart des communes s'acquittent de leurs obligations de production de logements locatifs sociaux en construisant une majorité de logements, destinés à des ménages disposant d'un niveau de revenus intermédiaires.

Au regard des besoins immenses de logements pour les personnes les plus défavorisés, il faut donc inciter les communes à produire plus de logements à caractère très social et à ralentir la production de PLS.

**Mme la présidente.** – Amendement n°50 rectifié bis, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-6-1.* - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque nouveau logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est compté pour un logement, à l'exception des logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration pour lesquels deux logements sont comptabilisés. »

**M. Daniel Dubois.** – Il a le même objet que le précédent.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°95, présenté par M. Buffet et les membres du groupe UMP.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Même objet.

**Mme la présidente.** – Amendement n°140, présenté par MM. Collombat, Mézard, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Chevènement, Collin et Fortassin,

Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-6-1. – Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque nouveau logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1, à l'exception des logements dont la construction a été financée au moyen d'un prêt locatif aidé d'intégration pour lesquels il est appliqué un coefficient égal à 2. »

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Ici nous ne manions pas le bâton, mais la carotte, cela tranche avec le côté répressif de la loi.

**Mme la présidente.** – Amendement n°93 rectifié, présenté par M. Jarlier et les membres du groupe de l'UCR.

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-6-1. – Dans le cadre de l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 correspond à 1. Toutefois les logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration sont comptabilisés à hauteur de 1,5 logement. »

**M. Daniel Dubois.** – M. Jarlier propose de comptabiliser le Plai à 1,5.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Les divers coefficients proposés traduisent une différence d'appréciation. Le Plai vaut-il un PLS ? J'y ai beaucoup réfléchi. Ces amendements peuvent conduire à limiter l'effort de construction de logements sociaux, ce qui n'est pas souhaitable. Le système proposé paraît complexe, comme le montre la diversité des amendements.

Affecter les PLS d'un coefficient inférieur à 1, comme le propose le CRC, ne me paraît pas opportun. Les PLS répondent à un vrai besoin de mixité dans les zones tendues.

**M. Philippe Dallier.** – Bien sûr !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Compte tenu du prix du foncier, un PLS est parfois seul possible. D'ailleurs, dans les communes en carence sans PLH, la part des PLS ne pourra dépasser 50 %.

Après avoir envisagé toutes ces hypothèses, j'ai conclu qu'elles n'étaient pas souhaitables. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je rappelle que la volonté très forte exprimée par ce projet de loi est d'aller vers la mixité sociale et de favoriser plusieurs types de logement : PLAI, PLS, logements Plus, parc privé pour une ville équilibrée et vivante. Je ne souhaite pas formaliser la valeur attribuée à un Plai ou un PLS. Ce projet de loi sera plus utilement complété par un minimum de Plai, au lieu de la pondération proposée par ces amendements.

Les logements très sociaux sont pris en compte avec les centres d'hébergement. Le fonds alimenté par les pénalités permettra à la solidarité nationale de s'exercer. Je suis défavorable à ces amendements : d'accord sur l'objectif, pas sur la méthode. Nous y reviendrons à l'article 7.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Sans vouloir être désagréable, j'ai l'impression de me retrouver l'année dernière. Je ne sens pas plus de volonté de dialogue dans ce gouvernement que dans ceux que j'ai combattus.

Nous faisons face au problème du contournement de leurs obligations par certaines communes qui veulent choisir leur type de locataires. Il convient de débloquent la situation. Où est la difficulté ? Qu'y a-t-il de scandaleux à inciter à la construction de logement très social ?

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Comme le rapporteur, j'ai longtemps réfléchi à cette question. On ne peut compter un PLS pour moins de un, si l'on tient à la mixité. Affecter un PLAI d'un coefficient 2, ce serait réduire l'incitation ! Bref, les coefficients ont des effets pervers. Reparlons-en à l'article 7. Les PLAI peuvent être pris en compte pour la fixation de la décote.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – M. Collombat veut davantage de logements très sociaux. À l'article 7, nous pourrions à la fois limiter la part des PLS et fixer un minimum de PLAI.

**M. Philippe Dallier.** – Ce débat devient surréaliste. Vous renforcez les obligations des communes alors que vous avez déjà toute latitude pour imposer la construction de certains types de logements dans le cadre du dialogue entre l'État et les collectivités. Mais nous n'avons pas à descendre dans la loi à ce niveau de détail, jusqu'à la cage d'escalier. En outre, nous sommes au Sénat : faites confiance aux collectivités ! J'ajoute qu'en Seine-Saint-Denis, les PLS sont nécessaires à la mixité. Trop, c'est trop ; à vouloir trop démontrer et trop contraindre, vous bâtissez une usine à gaz !

**M. Daniel Dubois.** – Pour les élus, c'est le coup de bâton ! Arrêtez de vouloir tout réglementer ! Vous tuez l'esprit même du texte ! À descendre à ce niveau de détail, tout cela devient surréaliste, insupportable !

**Mme Valérie Létard.** – Nos amendements sont incitatifs, non coercitifs, et tiennent compte des spécificités des territoires.

**Mme Mireille Schurch.** – Les PLAI reçoivent 20 % des financements, les PLS 33 %. Je veux bien retirer l'amendement, mais il y a un équilibre à rétablir !

*L'amendement n°19 est retiré.*

*Les amendements identiques n°50 rectifié bis et 95 ne sont pas adoptés.*

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Peut-être mon amendement a-t-il des effets pervers. Mais il est bon de laisser de la liberté, de l'initiative : voilà ce qui était sympathique dans ce projet !

*L'amendement n°140 est retiré.*

*L'amendement n°93 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Je reviens à l'amendement réservé. Pour la clarté des débats, Mme la ministre pourrait-elle présenter l'amendement n°185 ?

Amendement n°185, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements comporte au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du même code. Le préfet, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le projet de loi généralise des dispositifs existants dans de nombreuses intercommunalités et simplifie les choses. Les communes concernées, celles qui ont fait l'objet d'un constat de carence, seront dispensées si leur demande est motivée et approuvée par le préfet.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis favorable. Au nom de la mixité, on peut demander à un promoteur de consacrer 30 % d'un programme au logement social. Cela se fait couramment.

**M. Philippe Dallier.** – Il n'est pas besoin de légiférer, le maire incite les promoteurs, si nécessaire, à construire des logements sociaux. Encore une fois, laissez de la souplesse ! En cas de constat de carence, le dialogue s'engage avec le préfet pour voir comment rectifier le tir. Je regrette ce climat de défiance permanent.

**M. Claude Dilain.** – Merci à Mme la ministre d'avoir traduit la volonté du groupe socialiste. Tous les maires ne sont pas de bonne foi comme M. Dallier. Il faut éviter que les opérations ne comportent que des PLS.

*L'amendement n°144 rectifié est retiré.*

*L'amendement n°109 rectifié bis est retiré.*

*L'amendement n°185 est adopté et devient un article additionnel.*

*L'amendement n°145 rectifié devient sans objet.*

## Article 6

**Mme la présidente.** – Amendement n°113 rectifié, présenté par M. Reichardt et Mme N. Goulet.

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au premier alinéa, les mots : « Chaque année » sont supprimés et il est ajouté une phrase ainsi rédigée : « Ce prélèvement sur les ressources fiscales des communes n'est imputé que lorsqu'il a été établi a posteriori que les engagements pluriannuels n'ont pas été tenus. »

**M. André Reichardt.** – La double sanction, à travers le prélèvement puis la majoration par le préfet, n'a pas lieu d'être lorsqu'une commune fait des efforts pour atteindre le quota exigé par la loi. Seules doivent être sanctionnées, *a posteriori*, celles qui ne respecteraient pas leurs engagements. (*Mme Nathalie Goulet approuve*) Le dispositif doit être incitatif, non pas répressif, annuel automatique.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable à cet amendement qui remet en cause la logique de l'article 55.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La loi SRU est une bonne chose, dites-vous, mais son application effective ne semble pas vous importer plus que cela... Le prélèvement est une contribution de solidarité, la pénalité sanctionne les communes de mauvaise foi. Avis défavorable.

**Mme Nathalie Goulet.** – L'Orne, rurale, n'est guère concernée, mais si les pénalités s'appliquent année après année, comment apprécier la réussite des programmes pluriannuels ?

**M. André Reichardt.** – Nous ne nous comprenons pas. La loi SRU sanctionne *a priori* et dès la première année une commune -la mienne par exemple- qui vient de s'engager sur un programme pluriannuel. Pourquoi ? C'est incompréhensible ! Et ce sera la même chose les années suivantes ! Oui, sur ce point, je mets en cause l'article 55 !

**M. Philippe Dallier.** – Je comprends mon collègue. En 2005, la préfecture me félicitait de réaliser 120 % de mes objectifs, et m'annonçait dans le même temps un prélèvement parce que je n'avais pas encore comblé mon retard ! On n'attend même pas de savoir si ma commune va respecter ce qu'on lui demande, on prélève ! C'est aberrant !

*L'amendement n°113 rectifié n'est pas adopté.*

**M. André Reichardt.** – J'attends une réponse !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Le texte s'applique depuis dix ans !

**M. Jean-Pierre Caffet.** – Et vous ne l'avez pas changé !

**M. André Reichardt.** – Cela fait dix ans que je me plains !

**Mme la présidente.** – Amendement n°61 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 2

Supprimer cet alinéa.

**M. Daniel Dubois.** – Je le retire : il était lié à celui présenté sur l'article 5.

*L'amendement n°61 rectifié est retiré, ainsi que l'amendement n°20.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°41 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe de l'UCR.

Alinéa 4

Après le mot :

dépollution

insérer les mots :

et de fouilles archéologiques

**Mme Valérie Létard.** – Lorsque le sous-sol d'une opération immobilière justifie un chantier de fouilles archéologiques, les collectivités n'en maîtrisent ni la durée, ni le coût, lequel devrait, tout comme celui des opérations de dépollution, être décompté du prélèvement.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Je m'interroge. Que pense Mme la ministre de cet amendement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'y suis favorable en ce qui concerne les fouilles archéologiques, mais pas la dépollution.

**Mme Valérie Létard.** – Soit : s'il faut rectifier, je rectifie. Mais chez moi, il ya un programme d'aménagement de 6 millions de travaux, sans aucun financement de l'État. Et s'il s'agissait de logements sociaux ?

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – J'aimerais comprendre : l'article mentionne déjà la dépollution.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Peut-on réserver l'amendement ?

*La réserve est ordonnée.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°11, présenté par Mme N. Goulet.

Alinéa 4

Après les mots :

« de dépollution »

insérer les mots :

et après les mots : « réalisation de logements sociaux, » sont insérés les mots : « des frais et honoraires liés à l'élaboration des documents d'urbanisme, »

**Mme Nathalie Goulet.** – Les frais et honoraires liés à l'élaboration des documents d'urbanisme doivent aussi être pris en compte.

**M. Philippe Dallier.** – *Too much !*

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – C'est aller un peu loin en effet. Il est vrai que les services de l'État ne nous aident plus à élaborer les documents d'urbanisme : ils ont été décimés ces dernières années. Il nous faut recourir à des cabinets privés.

**M. François Rebsamen.** – Bravo !

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Mais les déductions prévues sont toutes liées à l'objectif de construction de logements sociaux. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je n'oserais employer les anglicismes de M. Dallier... L'amendement est en effet exagéré. Retrait ou rejet.

**Mme Nathalie Goulet.** – Plus de 2 000 communes de plus de 3 500 habitants sont encore dépourvues de documents d'urbanisme. Sans DDE, les communes doivent payer -très cher- des cabinets privés. L'occasion était belle, pardon de l'avoir saisie, de vous rappeler les difficultés des communes rurales et la disparition des services de l'État !

**M. François Rebsamen.** – Le problème soulevé par Mme Goulet est lié au désengagement de l'État. Depuis dix ans, ses services ont été anéantis.

**M. Philippe Dallier.** – Le changement, c'est maintenant !

**M. François Rebsamen.** – Nous ne pouvons faire en trois mois ce que vous avez défait en dix ans ! Je rappelle néanmoins que certains EPCI prennent en charge ces frais.

*L'amendement n°11 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Nous revenons à l'amendement n°41 rectifié.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'ai fait une erreur, les frais de dépollution sont déjà déductibles. Avis favorable.

*L'amendement n°41 rectifié est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°168, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi, Delattre et P. Dominati.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

« Le prélèvement est diminué de moitié pendant trois ans, lorsque la commune ne remplit pas ses obligations au titre de l'article L. 302-5 du fait de la non reconduction par le bailleur de la convention signée avec l'État au titre de l'article L. 351-2 du même code. » ;

**M. Philippe Dallier.** – Cet amendement concerne les communes victimes de déconventionnements sauvages. Dès lors qu'un avis conforme du maire est désormais exigé, je le retire.

*L'amendement n°168 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°169, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi et P. Dominati.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Après le quatrième alinéa sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le prélèvement est diminué du montant de toute dépense exposée par la commune, pendant le pénultième exercice, visant à la mise en place d'un projet de construction de logements sociaux entériné par une délibération du conseil municipal qui doit désigner la ou les parcelles concernées.

« En cas d'acquisition de terrains, la somme déduite est équivalente à 1/15<sup>ème</sup> du prix d'acquisition du terrain, frais de notaire compris.

« Au moment où l'opération est réalisée, le montant des dépenses exposées par la commune est recalculé pour tenir compte de l'éventuelle moins-value de cession sur les terrains concernant l'opération. Pour déterminer s'il y a ou non moins-value de cession il est tenu compte des 15èmes déjà déduits de la pénalité au titre de l'acquisition des terrains par la commune. Si le total des sommes déjà déduites au titre de cette opération est supérieur au montant déductible recalculé, la commune rembourse la différence.

« Le prélèvement est diminué, lorsque la commune a garanti un ou plusieurs emprunts contractés par un bailleur social en vue de la construction de logements sociaux, du montant de la pénalité dû pour chaque logement social manquant, pour atteindre le seuil des 20 %, multiplié par le nombre de logements prévus dans l'opération. Cette somme est déduite l'année suivante.

« Si le projet de construction est abandonné pour quelque raison que ce soit, ou si aucun début de réalisation n'est constaté dans un délai de six ans suivant la première acquisition, la commune rembourse les sommes déduites de sa pénalité ».

**M. Philippe Dallier.** – J'aborde ici la question des réserves foncières. Dans une commune comme la mienne, où la parcelle moyenne est de 275 mètres carrés, en constituer une peut prendre un certain temps... Les sommes engagées à ce titre doivent être

déduites du prélèvement. Après coup, si les communes ne remplissent pas leurs obligations, cette déduction sera annulée.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Votre commune est donc en carence. (*M. Philippe Dallier le conteste*) Elle rattrape son retard, disons. Dans un tel cas, toutes les dépenses liées à la construction de logements sociaux peuvent être déduites : moins-value due à des cessions gratuites de terrains, dépenses d'équipement ou de voirie... Il n'y a aucun problème.

**M. Philippe Dallier.** – Si !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Votre amendement me semble satisfait.

**M. Philippe Dallier.** – Je me suis sans doute mal exprimé. Ma commune peut déduire du prélèvement les dépenses engagées la pénultième année, avec un report éventuel sur un an seulement. Si les sommes engagées sont supérieures au prélèvement, une partie est perdue !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Toute municipalité a intérêt à constituer des réserves foncières. La valeur d'un terrain, après cinq ans, s'est accrue : ce n'est donc pas une mauvaise opération. Jusqu'à présent, si l'EPCI avait la délégation « aide à la pierre », il reversait une partie de la pénalité. Il fallait en tenir compte. Je maintiens mon avis.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le prélèvement n'est pas une sanction, mais une contribution de solidarité versée par les communes qui n'atteignent pas le taux minimal. En outre, il existe d'autres réponses à la question des réserves foncières. En constituer est davantage le rôle des EPF -il en existe un dans votre région, monsieur Dallier- que celui de communes. Avis défavorable.

**M. Philippe Dallier.** – Le sujet est complexe, il est tard, je retire l'amendement.

*L'amendement n°169 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°166, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia et MM. Karoutchi, Delattre et P. Dominati.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la fin de la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des trois années suivantes ».

**M. Philippe Dallier.** – J'ai vécu le cas où les sommes engagées sont supérieures au prélèvement. Il faut pouvoir les déduire sur une durée plus longue. Je propose trois ans -ou deux dans l'amendement suivant.

**Mme la présidente.** – Amendement n°167, présenté par MM. Dallier et P. Dominati.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des deux années suivantes » ;

**M. Philippe Dallier.** – Il est défendu.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Avis défavorable à l'amendement n°166, mais nous nous en remettons sur le suivant à l'avis du Gouvernement.

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Un étalement sur deux ans me paraît raisonnable sans décourager la construction de logements. Voyez que ce Gouvernement, à la différence du précédent, vous écoute et fait preuve de souplesse... Avis défavorable à l'amendement n°166, favorable à l'amendement n°167. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*)

*L'amendement n°166 est retiré.*

*L'amendement n°167 est adopté.*

**M. François Rebsamen.** – Cela fait des années que vous attendiez cela de Nicolas Sarkozy !

**Mme la présidente.** – Amendement n°170 rectifié, présenté par MM. Dallier, Gilles, Cambon, Bécot, Chatillon et Dassault, Mme Lamure, M. P. Leroy, Mme Procaccia, M. Karoutchi, Mme Jouanno et M. P. Dominati.

Après l'alinéa 4

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Après le sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le prélèvement ne peut avoir pour effet de faire tomber l'épargne nette de la commune, telle que définie par la nomenclature M14, pour le pénultième exercice, à un niveau inférieur à 30 % de celle constatée, en moyenne, pour les communes de la strate régionale.

« Afin de ne pas favoriser les communes dont le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal est inférieur à la moyenne régionale de la strate, le coefficient moyen est retenu pour le calcul de l'épargne nette.

« La partie de la pénalité n'ayant pu être prélevée, du fait de ce plafonnement, l'est lorsque le niveau de l'épargne nette dépasse à nouveau le seuil de 30 % de l'épargne nette constatée, en moyenne, pour les communes de la strate régionale. »

**M. Philippe Dallier.** – Mesurez-vous ce que vous faites ? Des communes de bonne volonté vont se retrouver en carence. La commune des Pavillons-sous-Bois ne pourra jamais atteindre l'objectif sans s'endetter inconsidérément. Vous allez m'enlever

1,5 million d'euros sur les 3 dont je dispose pour l'autofinancement ! Évitez au moins de frapper les communes dont l'épargne nette est inférieure à 30 % à la moyenne de la strate régionale. Prévoir un durcissement, pourquoi pas mais il n'est pas possible de généraliser comme vous le faites.

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Ne dramatisez pas ! Il n'y a dans ce projet de loi aucune volonté de mettre en difficulté les communes de bonne foi -et celle-ci est une donnée objective. Dès lors que sa bonne foi apparaîtra, ce dont je ne doute pas, votre commune est de celles, rares, qui bénéficieront de l'exception. Le dispositif actuel est renforcé parce qu'il n'est pas assez dissuasif pour convaincre les communes de mauvaise foi et les préfets conservent un pouvoir d'appréciation.

**M. Philippe Dallier.** – J'aurais préféré que cela figure dans la loi... Cela dit, n'ayant aucune chance de faire adopter l'amendement, je le retire.

*L'amendement n°170 rectifié est retiré.*

*L'article 6, modifié, est adopté.*

*Prochaine séance aujourd'hui, jeudi 13 septembre 2012, à 9 h 35.*

*La séance est levée à minuit 35.*

**Jean-Luc Dealberto**

*Directeur des comptes rendus analytiques*

**ORDRE DU JOUR**

**du jeudi 13 septembre 2012**

**Séance publique**

**À 9 HEURES 35**

Suite du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Procédure accélérée) (n°750, 2011-2012)

Rapport de M. Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n°757, 2011-2012)

Avis de M. Philippe Esnol, fait au nom de la commission du développement durable, des infrastructures, de l'équipement et de l'aménagement du territoire (n°758, 2011-2012)

**À 15 HEURES**

Questions d'actualité au Gouvernement

**À 16 HEURES 15, LE SOIR ET,  
ÉVENTUELLEMENT, LA NUIT**

Suite de l'ordre du jour du matin