

Document mis en
distribution le
14 juin 2000

N°2458

N° 381

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
ONZIÈME LÉGISLATURE

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 6 juin 2000

Annexe au procès-verbal de la séance
du 6 juin 2000

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE ⁽¹⁾ CHARGÉE DE PROPOSER UN
TEXTE SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI
relatif à la solidarité et au renouvellement urbains,

PAR M. Patrick RIMBERT,

Député

PAR M. Louis ALTHAPÉ,

Sénateur

(1) Cette commission est composée de : M. Jean François-Poncet, sénateur, président ; M. Jean Proriol, député, vice-président ; M. Louis Althapé, sénateur, M. Patrick Rimbart, député, rapporteurs.

Membres titulaires : MM. Pierre Jarlier, Patrick Lassourd, Ladislas Poniatowski, Jacques Bellanger, Mme Odette Terrade, sénateurs ; MM. Daniel Marcovitch, Jean-Jacques Filleul, Gilles Carrez, Marc-Philippe Daubresse, Mme Janine Jambu, M. Aloyse Warhouver, députés.

Membres suppléants : MM. Jacques Bimbenet, Dominique Braye, Pierre Hérisson, Gérard Larcher, Pierre Lefebvre, Jean-Pierre Plancade, Charles Revet, sénateurs ; MM. Yves Dauge, Alain Cacheux, Pierre Cohen, Serge Poignant, Henry Chabert, Pierre Cardo, députés.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (11ème législ.) : 2131, 2229 et T.A. 472.

Sénat : 279, 304, 306, 307 et T.A. 120 (1999-2000).

Urbanisme.

Mesdames, Messieurs,

La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains s'est réunie au Sénat le mardi 6 juin 2000.

Elle a procédé à la désignation de son bureau qui a été ainsi constitué :

- M. Jean François-Poncet, sénateur, président,
- M. Jean Proriol, député, vice-président.

La commission a ensuite désigné :

- M. Louis Althapé, sénateur,
- M. Patrick Rimbart, député

comme rapporteurs, respectivement pour le Sénat et l'Assemblée nationale.

M. Jean François-Poncet, président, a tout d'abord fait observer qu'il subsistait des désaccords fondamentaux entre les textes adoptés par les deux assemblées, en particulier sur les articles 25 relatif à l'obligation, pour les communes, de construction de logements sociaux et 52 portant sur les modalités de transfert aux régions des services régionaux de transport de voyageurs. Il a cependant relevé que plusieurs apports du Sénat étaient susceptibles de trouver leur place dans le texte définitif et a souhaité que, dans leurs interventions, les rapporteurs en précisent le contenu.

M. Patrick Rimbart, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a tout d'abord salué la qualité du travail réalisé par le Sénat, au terme de débats longs, riches et fructueux. Certains articles ont été adoptés conformes, d'autres n'ont subi que des modifications de nature rédactionnelle. Les améliorations au texte apparaissent nombreuses, notamment liées à des amendements présentés par le Gouvernement.

Il persiste néanmoins, entre les deux assemblées, des divergences profondes sur les dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat, aux copropriétés dégradées et aux transports.

Concernant le volet du projet de loi relatif à l'urbanisme, M. Patrick Rimbart, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a félicité les rapporteurs du Sénat sur les avancées réalisées par ce dernier sur leur initiative, comme, par exemple, la possibilité donnée aux communes d'exercer un droit de préemption sur une partie d'unité foncière.

Il a néanmoins noté que plusieurs points de désaccord existaient entre les deux assemblées. Il a craint que l'extension des pouvoirs de la commission de conciliation et les procédures d'avis conforme prévues par le Sénat pour les schémas de cohérence territoriale ne mettent en cause la loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, pourtant récemment adoptée et a souhaité que le volet urbanisme permette au contraire l'établissement d'un dialogue entre les territoires. Il a également regretté les modifications apportées à la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne et a fait valoir que l'adoption conforme d'un amendement de M. François Brottes par l'Assemblée nationale avait donné lieu à un large consensus et constituait une réelle avancée. Il a déclaré comprendre la volonté des élus de promouvoir le développement de leurs territoires et a souligné qu'elle devait aller de pair avec un souci d'équilibre des sites de montagne, dans une perspective de développement durable. C'est pourquoi il a estimé qu'il existait une opposition de fond entre les deux assemblées sur les dispositions relatives aux zones de montagne. Il a également observé que les atteintes à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, constituaient un point de divergence et a souhaité que l'équilibre actuel de ladite loi soit maintenu.

M. Patrick Rimbart, rapporteur pour l'Assemblée nationale, s'est, par ailleurs, réjoui de certains apports du Sénat au volet relatif à l'urbanisme du projet de loi. Il a ainsi cité l'instauration d'un diagnostic préalable à l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, les dispositions relatives à la concertation lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ainsi que celles portant sur les zones d'aménagement concerté.

Il a déclaré que sur l'ensemble de ces points, il proposerait à l'Assemblée nationale d'entériner ces avancées, sous réserve d'éventuelles modifications rédactionnelles.

S'agissant du développement de la mixité sociale, l'article 25 oppose clairement l'Assemblée nationale et le Sénat. Au-delà des polémiques stériles suscitées par l'habitat social -les grands ensembles relèvent en effet d'un urbanisme désormais révolu, caractéristique des années cinquante et soixante-,

la nécessité d'encourager un tel habitat locatif est apparue manifeste à la majorité de l'Assemblée nationale. Il a cependant regretté la suppression des pénalités qui avaient été incluses en première lecture par l'Assemblée nationale. A cet égard, il a considéré que le Sénat avait choisi une logique inverse de celle qu'il avait adoptée en matière d'urbanisme. L'Assemblée nationale devrait donc en revenir, sur ce point, au texte qu'elle a voté en première lecture.

Il a souligné le travail fructueux du Sénat dans le domaine relatif à la copropriété, qui permettra de proposer à l'Assemblée nationale de reprendre nombre des formulations qu'il a introduites.

Abordant la partie relative aux transports, il a noté la divergence importante entre les deux assemblées, s'agissant du contenu de l'article 52 relatif aux modalités de transfert aux régions des compétences de l'Etat en matière de transport ferroviaire régional de voyageurs. Il s'est, en revanche, plu à souligner que le Sénat avait permis qu'en Ile-de-France, les habitants puissent mieux exprimer leurs souhaits à propos de la politique des déplacements.

M. Louis Althapé, rapporteur pour le Sénat, a tout d'abord souligné que la Haute Assemblée avait examiné ce texte dans un esprit constructif, considérant qu'il intéressait la vie quotidienne de tous les Français.

S'agissant de la première partie du projet de loi, consacrée à l'urbanisme, il a rappelé que le Sénat avait notamment renforcé les mécanismes de conciliation par l'extension de la compétence de la commission départementale de conciliation aux refus de permis de construire émanant de l'Etat et en permettant à cette commission de présenter des suggestions sur l'application du code de l'urbanisme en zone de montagne, là où les conditions de mise en œuvre de ce texte sont particulièrement complexes.

En matière d'élaboration des documents d'urbanisme, le Sénat a, a-t-il précisé :

– prévu que les schémas de cohérence territoriale et les plans d'occupation des sols soient établis sur la base d'un projet d'aménagement et de développement durable au vu d'un diagnostic préalable des besoins ;

– supprimé l'interdiction d'ouvrir des zones à l'urbanisation dans les communes dépourvues d'un schéma de cohérence territoriale à compter du 1^{er} janvier 2002, estimant que cette disposition est inapplicable ;

– posé le principe de la responsabilité de l'Etat pour faute du fait des conseils que ses services délivrent aux collectivités locales lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Insistant sur la nécessité de renforcer la décentralisation et la démocratie locale, M. Louis Althapé, rapporteur pour le Sénat, a rappelé qu'à l'initiative de la Commission des Affaires économiques, l'article L.124-2 du code de l'urbanisme avait été amendé afin que les cartes communales soient approuvées par le seul conseil municipal, et que le contrôle exercé par les citoyens sur les documents d'urbanisme avait été renforcé en prévoyant de soumettre à enquête publique les directives territoriales d'aménagement et les chartes des parcs naturels régionaux.

Evoquant la nécessité de résoudre les problèmes posés par l'application de la loi « montagne » qui doit permettre de préserver la protection et le développement des espaces montagnards, le rapporteur a indiqué que le Sénat avait notamment :

– permis, dans des conditions bien définies, l'adaptation et le changement de destination des constructions en zone de montagne ;

– facilité dans les zones de piémont -caractérisées par un habitat traditionnellement « mité »-, la réalisation de constructions individuelles nouvelles, sous réserve notamment de l'accord de la commission départementale des sites ;

– étendu aux grands lacs de montagne la servitude de passage existant le long du littoral de la mer ;

– prévu que, dans les zones rurales caractérisées par l'absence de toute pression foncière, il pourrait être dérogé à la règle de constructibilité limitée, afin d'autoriser l'implantation de constructions nouvelles à titre exceptionnel et dans la limite de deux par an et par commune.

En ce qui concerne l'application de la loi « littoral », il a fait valoir que la Haute Assemblée avait introduit une disposition tendant à permettre l'installation d'équipements destinés à l'accueil du public sur les plages menacées par l'affluence des visiteurs.

Il a enfin souligné que la nouvelle rédaction de l'article 88 permettait de résoudre les difficultés suscitées par l'article L.111-3 du code rural s'agissant de la délivrance de permis de construire à proximité des bâtiments agricoles.

A propos des dispositions relatives au logement, le rapporteur du Sénat a estimé que le point de divergence principal portait sur l'obligation de

construction de logements sociaux. Il a estimé qu'un accord était difficilement envisageable, eu égard aux caractéristiques de la position sénatoriale qui :

- fixe l'objectif de réalisation des logements sociaux dans le périmètre des structures intercommunales de plus de 50.000 habitants lorsqu'elles existent :

- prend en compte, dans la définition des logements sociaux, les logements en accession sociale à la propriété et les logements financés par des prêts locatifs intermédiaires lorsqu'ils sont, soit situés dans les communes où la surcharge foncière est importante, soit réalisés dans le cadre d'un programme collectif de construction de logements sociaux ;

- prévoit la signature d'un contrat d'objectifs avec l'Etat et le versement d'une contribution par les communes concernées, le montant de cette contribution étant pondéré en fonction du potentiel fiscal et diminué des engagements financiers pris par la commune en matière de construction de logements sociaux ;

- institue une obligation annuelle de construction de logements sociaux tenant compte du flux de construction constaté dans la commune.

Néanmoins, M. Louis Althapé, rapporteur pour le Sénat, a estimé que parmi les apports de la Haute Assemblée susceptibles d'être retenus dans le texte définitif, figuraient les articles 62 et 63 du projet de loi, qui définissent de manière équilibrée les compétences respectives des offices publics d'HLM, des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés anonymes coopératives d'HLM, notamment en matière d'aménagement urbain et d'accession à la propriété. Puis il a attiré l'attention des députés membres de la commission mixte paritaire sur les articles 67 et 68, relatifs à la Caisse de garantie du logement social et sur la définition des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir, qui donne une base légale aux interventions financières des communes touristiques dans ce domaine.

En ce qui concerne le volet « transports » du projet de loi, le rapporteur pour le Sénat a jugé que le transfert à toutes les régions des compétences en matière de service ferroviaire régional de voyageurs méritait une compensation financière suffisante, supérieure à la dotation prévue par le Gouvernement et adoptée par l'Assemblée nationale. Le ralliement de régions -encore réticentes- à la régionalisation passe, a-t-il estimé, par un effort particulier de l'Etat qui conditionnera le succès ou l'échec de cette réforme.

Il a regretté, en conséquence, que le Gouvernement ait opposé l'article 40 à plusieurs amendements présentés par la Commission des Affaires économiques, alors que ceux-ci auraient dû inciter l'exécutif à réexaminer sa position et à prendre conscience du caractère « minimaliste » du projet de loi

initial, avant de rappeler que le Sénat avait aussi adopté plusieurs dispositions importantes qui conditionnaient son accord à la réforme proposée par le projet de loi en :

- instituant une compensation financière au profit des régions ayant subi une perte de recettes du fait de réductions tarifaires décidées par l'Etat en matière de transport ferroviaire de voyageurs ;

- prévoyant que toute charge nouvelle liée à une disposition législative ou réglementaire ou à une modification des tarifs sociaux donnera lieu à une révision de la compensation ;

- instituant une exonération de taxe professionnelle des véhicules ferroviaires destinés au transport régional de voyageurs dont l'acquisition a été financée par une région et la compensation financière des transferts de charges imposés aux régions résultant de transferts de services ferroviaires relevant antérieurement du niveau national ;

- créant un fonds de développement des transports collectifs régionaux, départementaux et locaux, alimenté par 50 % des recettes supplémentaires de taxe intérieure sur les produits pétroliers telles qu'elles résultent des majorations de taux décidées chaque année par la loi de finances.

M. Pierre Jarlier, après avoir souligné que les adaptations prévues par le Sénat aux dispositions applicables dans les zones de montagne, apparaissaient particulièrement nécessaires, a fait valoir que le Sénat avait retenu, en matière d'urbanisme, une démarche conforme aux principes de la décentralisation, en confortant les initiatives des « porteurs » de projets et des élus locaux. Il a indiqué que cette logique de projet s'inscrivait en cohérence avec les nouveaux outils institutionnels issus de la loi du 12 juillet 1999, afin de ne pas mettre en cause le développement de l'intercommunalité.

Rappelant que le Sénat avait prévu que le schéma de cohérence territoriale devait comporter un projet d'aménagement et de développement durable établi au vu d'un diagnostic préalable des besoins et après l'organisation d'un débat d'orientation préalable, il a noté que la Haute Assemblée avait pris en compte le traitement des entrées de villes et la prévention des risques naturels dans le cadre de ce schéma.

Il a souligné l'intérêt de plusieurs dispositions adoptées par le Sénat, notamment l'avis de la commission départementale de la coopération intercommunale sur la délimitation du périmètre du schéma de cohérence territoriale et son avis conforme lorsque l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a donné un avis défavorable.

Le Sénat a retenu, a-t-il ajouté, une logique similaire en ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme, en prenant en compte l'exigence de qualité architecturale ainsi que, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le traitement des entrées de villes et la prévention des risques naturels.

Relevant que l'interdiction d'ouvrir des zones à l'urbanisation dans les communes dépourvues d'un schéma de cohérence territoriale, à compter du 1^{er} janvier 2002, ne pouvait être maintenue et que la dérogation prévue par l'Assemblée nationale pour les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération et du rivage de la mer apparaissait très arbitraire, il a rappelé que le Sénat avait adopté des dispositions alternatives qui prévoyaient la consultation, à leur demande, des maires des communes et des représentants des établissements publics de coopération intercommunale voisins préalablement à l'élaboration du schéma.

Concernant les dispositions adoptées par le Sénat sur le volet consacré à la protection de l'acquéreur immobilier et à la modernisation du régime des copropriétés, M. Pierre Jarlier a rappelé qu'elles avaient donné lieu à un débat approfondi, et qu'un large consensus avait pu être dégagé, la quasi totalité des amendements adoptés ayant recueilli un avis favorable du Gouvernement, ce qui justifiait de conserver les apports essentiels du Sénat dans le texte définitif.

Sur les dispositions relatives à la protection de l'acquéreur immobilier, il a souligné que le Sénat s'était attaché à aménager un équilibre entre les garanties accordées à chacune des parties à la transaction immobilière, en prévoyant de faire bénéficier tout acquéreur non professionnel d'un immeuble dans l'ancien d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la conclusion de la promesse, délai au cours duquel celui-ci pourrait se rétracter sans être pénalisé, et en ouvrant corrélativement la possibilité d'effectuer un versement, contrepartie de l'immobilisation du bien du vendeur juridiquement engagé par la promesse, dès la conclusion de celle-ci lorsque ce versement serait effectué entre les mains d'un professionnel intermédiaire à la transaction disposant d'une garantie financière. Il a en outre précisé que le remboursement des fonds versés devrait intervenir sous quinzaine en cas d'exercice par l'acquéreur de sa faculté de rétractation.

Il a également rappelé que le Sénat avait supprimé l'obligation de procéder à un bornage préalablement à toute vente de terrain à bâtir en zone diffuse, pour éviter de bloquer un grand nombre de transactions, préférant exiger que l'acquéreur soit informé de l'origine des données inscrites dans la promesse de vente, données cadastrales ou données résultant d'un bornage. L'obligation d'effectuer un bornage, a-t-il précisé, est cependant maintenue pour les ventes de terrains dans le cadre d'un lotissement, d'une ZAC ou d'une AFU.

M. Pierre Jarlier a enfin indiqué que le Sénat avait prévu que le carnet d'entretien de l'immeuble tenu à jour par le syndic serait consultable par l'acquéreur d'un lot de copropriété.

Sur les dispositions du projet de loi consacrées à la modernisation du régime juridique des copropriétés, il a rappelé que le Sénat, afin d'éviter un renchérissement du coût de gestion des copropriétés, et avec le souci d'assurer une bonne lisibilité des documents comptables par les copropriétaires, avait précisé que le plan comptable prévu par le projet de loi devait être fondé sur une nomenclature simplifiée.

Il a également observé que le Sénat, à l'initiative de M. Jean-Pierre Plancade, avait adopté un amendement tendant à exiger qu'au-delà d'un montant défini par l'assemblée générale des copropriétaires, les marchés et contrats fassent l'objet d'une procédure d'appel d'offres. Il a estimé qu'il serait nécessaire de substituer à la notion d'appel d'offres, faisant référence au code des marchés publics, celle de mise en concurrence.

M. Pierre Jarlier a rappelé que la Haute Assemblée avait assoupli les conditions de majorité exigées pour l'adoption de certaines décisions ayant un caractère d'urgence et avait prévu que pour les votes à la majorité des présents et représentés, les abstentions ne seraient plus assimilées à des votes contre, cette dernière mesure devant inciter les copropriétaires à s'impliquer davantage dans la gestion de leur copropriété.

Pour les copropriétés mises sous administration provisoire, a-t-il indiqué, le Sénat s'est attaché à éviter la divulgation de données relatives à la vie privée des copropriétaires et à faire en sorte que la scission d'une copropriété en difficulté ne soit décidée par le juge que dans des cas ultimes et après avoir préalablement recueilli préalablement l'avis des copropriétaires.

Abordant, enfin, le volet du projet de loi relatif aux édifices menaçant ruine, M. Pierre Jarlier a indiqué que le Sénat avait adopté plusieurs modifications, la plupart avec l'avis favorable du Gouvernement, destinées, pour l'essentiel, à mieux préciser les procédures applicables et le rôle du maire dans la procédure de constatation, de réalisation et d'achèvement des travaux. En outre, a-t-il ajouté, le renvoi à un viager ou à un bail emphytéotique, a été supprimé, ces dispositifs ne donnant pas de garanties suffisantes sur la réalisation des travaux.

M. Jacques Bimbenet a déclaré que la Commission des Affaires sociales s'était saisie pour avis de ce projet de loi pour examiner ses dispositions concernant le logement social, c'est-à-dire l'article 25, les articles 60 à 71 relatifs aux organismes HLM ainsi que les articles 72 à 80 relatifs aux procédures permettant de lutter contre l'insalubrité.

Evoquant l'article 25, il a rappelé que les propositions adoptées par le Sénat étaient identiques à celles de la Commission des Affaires économiques et qu'elles avaient pour objet de rendre plus effectif l'objectif de mixité sociale en calculant l'objectif des 20 % au niveau intercommunal et en tenant compte de l'accession sociale à la propriété.

Il a estimé que cette démarche était susceptible d'éveiller l'intérêt des députés attachés au développement de l'intercommunalité.

Evoquant les autres articles, il a déclaré que la Commission des Affaires sociales s'était attachée à proposer des modifications rédactionnelles, des précisions ou des corrections d'erreurs matérielles. Il a observé que la plupart des amendements adoptés sur les articles 72 à 80 relatifs à la lutte contre l'insalubrité avaient d'ailleurs reçu un avis favorable du Gouvernement et que plusieurs avaient été votés à l'unanimité.

M. Jacques Bimbenet a également remarqué que le Sénat était parvenu à améliorer sensiblement la rédaction de l'article 61 A relatif à la participation des salariés aux organes de direction des organismes HLM en retenant le principe d'une indemnité forfaitaire pour compenser une éventuelle baisse de rémunération.

Il a souhaité que ces propositions permettent un rapprochement des points de vue des deux assemblées, si possible au cours de cette commission mixte paritaire et en tout cas lors des nouvelles lectures.

M. Ladislas Poniatowski s'est félicité de la volonté de consensus exprimée par le rapporteur de l'Assemblée nationale à propos de certaines des améliorations apportées par le Sénat et a souhaité que, notamment, il puisse être tenu compte des articles 61 à 70 du projet de loi tels qu'adoptés par le Sénat, s'agissant des compétences respectives des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés anonymes coopératives d'HLM, pour leur permettre d'être de véritables partenaires des collectivités locales en matière de logement social.

A propos de l'article 25, il a souligné à la fois son engagement en faveur de l'accroissement du logement social, tant sur le plan qualitatif que quantitatif et son souci de respecter le libre choix des élus et l'autonomie des collectivités territoriales en tenant compte des spécificités locales et des disponibilités foncières.

Mme Janine Jambu a déclaré partager les orientations exprimées par le rapporteur pour l'Assemblée nationale. Elle a ensuite abordé les points du projet de loi, tel qu'adopté par le Sénat, avec lesquels les députés du groupe communiste sont en désaccord.

S'agissant de l'urbanisme, elle a regretté que le Sénat ait abandonné l'appellation de plans locaux d'urbanisme. Elle a souhaité que les articles du texte relatifs aux modalités de concertation, soient rétablis dans la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale sous réserve d'améliorations visant à favoriser l'expression démocratique, laquelle garantit la cohérence des solidarités intercommunales.

Elle s'est déclarée opposée à toutes les restrictions introduites par le Sénat au droit des particuliers et des associations d'ester en justice en matière de documents d'urbanisme.

Abordant la partie du projet de loi relative aux transports, elle a noté que le Sénat avait adopté conformes les articles sur lesquels des amendements du Groupe communiste avaient été adoptés à l'Assemblée nationale.

Concernant le domaine du logement et particulièrement l'article 25 du projet de loi, elle a relevé que le Sénat avait élargi la notion de logements sociaux aux logements en accession sociale à la propriété et à l'immobilier soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Ainsi, le logement social devient un logement « à vocation sociale ». En outre, le niveau d'application du seuil plancher de logements sociaux est renvoyé de la commune au niveau intercommunal, ce qui affaiblit encore les compétences de la première. Enfin, en atténuant la pénalité financière encourue par les communes qui ne rempliront pas leurs obligations et en privant le représentant de l'Etat de son pouvoir d'intervention en cas de carence, le Sénat a achevé de dénaturer le contenu et la portée de cet article essentiel.

Puis s'opposant aux modifications apportées par le Sénat à plusieurs articles particulièrement importants du titre IV du projet -remplacement de la notion de « service public » par celle de « service d'intérêt général » (article 61), pérennisation du patrimoine social des filiales spécialisées (SCIC) de la Caisse des dépôts et consignations (article 61), garantie des activités des organismes HLM au titre de l'accession sociale à la propriété au sein de la Caisse de garantie du logement social (articles 67 et 68), notamment, elle a considéré que les divergences entre les deux assemblées ne pourront être surmontées.

M. Daniel Marcovitch a manifesté sa volonté d'aboutir à une adoption définitive du projet de loi dans les meilleurs délais.

Il a souhaité que, malgré les désaccords profonds entre les deux assemblées sur certains points (notamment ceux relatifs à la mixité sociale), les majorités respectives recherchent ensemble un point d'équilibre qui

permette une mise en œuvre des dispositions du texte avant les prochaines élections municipales.

M. Gilles Carrez a salué la qualité du travail mené par le Sénat et a noté l'esprit d'ouverture manifesté par M. Patrick Rimbart, dont il a souhaité qu'il anime également la nouvelle lecture du projet de loi à l'Assemblée nationale. Il a ensuite déclaré que trois points méritaient d'être soulignés. En premier lieu, il a noté que les sénateurs avaient réintroduit dans le dispositif relatif aux plans d'occupation des sols, des dispositions normatives obligatoires, concernant notamment l'affectation des sols et les règles de constructibilité grâce au coefficient d'occupation des sols. Il a estimé que ces ajouts étaient fondamentaux, le droit de l'urbanisme étant caractérisé par une multiplication des contentieux, une jurisprudence évolutive et une réelle insécurité juridique. Il s'est donc réjoui que la délivrance des permis de construire s'appuie sur un socle juridique.

En deuxième lieu, concernant l'article 25 du projet de loi, il a observé que tous les maires étaient favorables à la mixité sociale, mais avec une approche qui est celle du Sénat qu'il a déclaré partager. Il a notamment souhaité une démarche intercommunale et a déploré la contradiction existant entre d'une part, le développement de l'intercommunalité dans le cadre de la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale et, d'autre part, l'inscription de la politique en faveur de la mixité sociale dans un cadre communal. Il a également regretté que l'esprit qui avait présidé à l'adoption de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ait été abandonné au profit d'une logique trop coercitive. Dans le cadre de cette loi, les communes ont effectivement souscrit des engagements de programmation triennaux, qu'elles ont respectés et qui apparaissent plus respectueux de la décentralisation. Il a jugé inacceptables et inconstitutionnelles les modalités de sanction retenues.

Enfin, dans la même optique, il a critiqué le retour opéré sur la décentralisation. Observant qu'il existait un consensus pour évoluer progressivement vers l'intercommunalité, il a souhaité que l'Assemblée nationale reprenne les dispositions adoptées par le Sénat et relatives à la commission départementale de conciliation et à la commission départementale de la coopération intercommunale, afin de favoriser le débat au niveau local.

M. Pierre Cardo a également salué la qualité et l'intérêt de la réflexion du Sénat.

Des dispositions relatives à la valorisation du sous-sol ont été introduites de manière judicieuse. On peut néanmoins regretter que le texte proposé reprenne les solutions retenues dans le cadre du projet de loi sur l'archéologie préventive, qui a pour faiblesse de faire reposer les coûts induits

sur ceux qui en sont les victimes -communes ou particuliers- et non sur l'Etat, pourtant responsable des servitudes d'intérêt général.

En matière d'occupation des sols, on ne peut que partager le souci du Sénat de renforcer la normativité des plans. Celle-ci doit permettre de fonder plus solidement les refus opposés par le maire aux demandes de permis de construire.

La nécessité d'atteindre une proportion de 20 % de logements sociaux en vingt ans, apparaît une perspective largement accessible. L'article 25 risque néanmoins de susciter un phénomène de déplacement des habitants des communes relativement surdotées en logements sociaux vers leurs voisines plus résidentielles. Afin d'éviter de telles migrations, il conviendrait donc de se doter de moyens juridiques de nature à susciter de véritables parcours résidentiels sur le territoire même de chaque commune.

M. Patrick Lassourd, après s'être félicité de la qualité du climat dans lequel se déroulait la commission mixte paritaire a fait valoir que le Sénat, à l'article 25 du projet de loi, avait pris en compte l'accession à la propriété pour sa partie « très sociale » afin d'offrir à tous le choix d'un parcours résidentiel diversifié. Il a souligné, à propos du calcul de la contribution versée par les communes, qu'il fallait également tenir compte des efforts consentis par celles-ci en matière d'accession sociale à la propriété.

Il a enfin fait valoir que le texte adopté par le Sénat aux articles 62 et 63 du projet de loi conférait un cadre légal global et cohérent aux compétences des bailleurs sociaux afin de renforcer les outils permettant de parvenir à une réelle mixité sociale en matière de logement.

M. Jean François-Poncet, président, après avoir pris acte des accords possibles entre les deux assemblées sur beaucoup de dispositions techniques, a suggéré que les rapporteurs se concertent sur celles-ci préalablement à la nouvelle lecture à l'Assemblée nationale, afin que le Sénat puisse ensuite adopter conformes un certain nombre d'entre elles.

M. Patrick Rimbart, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a souhaité que des contacts informels préliminaires entre rapporteurs des deux assemblées permettent de rapprocher les points de vue, avant la phase de l'examen du projet de loi en nouvelle lecture.

Puis, M. Jean François-Poncet, président, prenant acte des désaccords majeurs qui subsistaient entre les deux assemblées, a constaté l'échec de la commission mixte paritaire.