

# SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du mardi 22 novembre 2005

(27<sup>e</sup> jour de séance de la session)



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENCE DE M. JEAN-CLAUDE GAUDIN

1. **Procès-verbal** (p. 7582).
2. **Mise au point au sujet d'un vote** (p. 7582).  
MM. Pierre Laffitte, le président.
3. **Engagement national pour le logement.** – Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 7582).

Article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup> (*suite*) (p. 7582)

Amendement n° 385 (*précédemment réservé*) de M. Thierry Repentin. – M. Philippe Dallier, au nom de la commission des finances. – Irrecevabilité.

Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup> (p. 7582)

Amendements n° 11 de la commission et sous-amendement n° 493 du Gouvernement ; amendements n° 333 rectifié et 409 de M. Thierry Repentin. – MM. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Dominique Perben, ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer ; Thierry Repentin. – Retrait des amendements n° 333 rectifié et 409 ; adoption du sous-amendement n° 493 et de l'amendement n° 11 modifié insérant un article additionnel.

Amendement n° 330 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Division additionnelle avant l'article 2 (p. 7584)

Amendement n° 12 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

Articles additionnels avant l'article 2 (p. 7585)

Amendement n° 232 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 233 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 234 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, le rapporteur, le ministre, Philippe Dallier. – Rejet.

Amendement n° 481 rectifié de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 2 (p. 7588)

Mme Michelle Demessine, MM. Thierry Repentin, le rapporteur.

Amendement n° 218 rectifié *bis* de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet par scrutin public.

Amendement n° 107 rectifié de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 221 rectifié de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n° 192 rectifié de M. Bernard Seillier, 222 rectifié, 236 rectifié, 238 de Mme Michelle Demessine, 403 rectifié, 404 de M. Thierry Repentin, 454 de M. Jean Desessard ; amendements identiques n° 15 de la commission et 109 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; amendements identiques n° 16 de la commission, 110 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 335 de M. Thierry Repentin ; amendements n° 494 rectifié du Gouvernement., 237 de Mme Michelle Demessine, 111 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, 452, 453 de M. Jean Desessard ; amendements identiques n° 18 de la commission, 113 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 337 de M. Thierry Repentin ; amendements identiques n° 19 de la commission, 114 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 338 de M. Thierry Repentin. – M. Bernard Seillier, Mme Michelle Demessine, MM. Jean-Pierre Caffet, Jean Desessard, le rapporteur, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Daniel Raoul, le ministre, Thierry Repentin, José Balarello, Philippe Dallier, André Vézinhel. – Retrait des amendements n° 192 rectifié et 494 rectifié ; rejet des amendements n° 222 rectifié, 236, 403 rectifié, 404, 454, 238, 237, 452 et 453 ; adoption des amendements n° 15, 109, 16, 110, 335, 111, 18, 113, 337, 19, 114 et 338.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 7604)

## PRÉSIDENCE DE M. ADRIEN GOUTEYRON

4. **Communication relative à une commission mixte paritaire** (p. 7605).
5. **Rappel au règlement** (p. 7605).  
Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, M. le président.
6. **Engagement national pour le logement.** – Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 7605).

Article 2 (*suite*) (p. 7605)

Amendements identiques n° 13 de la commission et 108 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et sous-amendement n° 210 de Mme Catherine Troendle ; amendement n° 235 de Mme Michelle Demessine. – MM. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de la commission des lois ; Mmes Catherine Troendle, Michelle Demessine, M. Dominique Perben, ministre des transports, de l'équi-

pement, du tourisme et de la mer ; Alain Vasselle. – Retrait du sous-amendement n° 210 ; adoption des amendements n°s 13 et 108, l'amendement n° 235 devenant sans objet.

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

Amendements identiques n°s 17 de la commission, 112 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 336 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Thierry Repentin, le ministre, Mme Lucette Michaux-Chevry, M. Daniel Raoul. – Retrait des amendements n°s 17 et 112 ; rejet, par scrutin public, de l'amendement n° 336.

Amendement n° 219 rectifié de Mme Michelle Demessine. – Mme Hélène Luc, MM. le rapporteur, le ministre, Robert Hue, André Vézinhét, Philippe Dallier, Jean Desessard, François Fortassin, Mme Lucette Michaux-Chevry, M. Thierry Repentin. – Rejet.

Amendement n° 220 rectifié *bis* de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n°s 165 de M. Alain Vasselle, 402 de M. Thierry Repentin, 239 de Mme Michelle Demessine, 115 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; amendements identiques n°s 20 de la commission, 116 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 339 de M. Thierry Repentin ; amendements n°s 117 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 455 de M. Jean Desessard. – MM. Alain Vasselle, Roger Madec, Mme Michelle Demessine, MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Jean Desessard, le rapporteur, le ministre, Charles Revet, Thierry Repentin, André Vézinhét, Jean-Paul Alduy, José Balareello. – Rejet des amendements n°s 165, 402, 239 et 455 ; adoption des amendements n°s 115, 20, 116, 339 et 117.

Amendements identiques n°s 21 de la commission, 118 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 166 de M. Alain Vasselle. – MM. le rapporteur, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Alain Vasselle, le ministre, Thierry Repentin, Daniel Raoul, Jean Desessard. – Adoption des trois amendements.

MM. le président, Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques.

## 7. Modification de l'ordre du jour (p. 7624).

## 8. Traitement de la récidive des infractions pénales. – Adoption des conclusions du rapport d'une commission mixte paritaire (p. 7624).

Discussion générale : MM. François Zocchetto, rapporteur pour le Sénat de la commission mixte paritaire ; Pascal Clément, garde des sceaux, ministre de la justice ; Charles Gautier, Robert Bret, Yves Détraigne.

Clôture de la discussion générale.

Texte élaboré par la commission mixte paritaire (p. 7630)

Vote sur l'ensemble (p. 7635)

MM. Christian Cambon, Pierre-Yves Collombat, Mme Janine Rozier, MM. Jean-Jacques Hyest, président de la commission des lois ; le garde des sceaux.

Adoption de la proposition de loi.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 7637)

## PRÉSIDENTICE DE M. GUY FISCHER

### 9. Engagement national pour le logement. – Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 7638).

Article 2 (*suite*) (p. 7638)

Amendements n°s 223 rectifié à 225 rectifié de Mme Michelle Demessine. – MM. Gérard Le Cam, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de la commission des lois ; Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. – Retrait de l'amendement n° 225 rectifié ; rejet des amendements n°s 223 rectifié et 224 rectifié.

Amendement n° 456 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques ; le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 2 (p. 7640)

Amendement n° 22 de la commission. – MM. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; le ministre. – Retrait.

Amendement n° 142 rectifié de M. Alain Fouché. – MM. Alain Fouché, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 240 de Mme Michelle Demessine. – MM. Gérard Le Cam, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 458 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendements n°s 301 rectifié *bis* et 295 rectifié de M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – MM. Jean-Marie Vanlerenberghe, le rapporteur, le ministre, Daniel Raoul. – Retrait de l'amendement n° 295 rectifié ; adoption de l'amendement n° 301 rectifié insérant un article additionnel.

Division additionnelle avant l'article 3 (p. 7645)

Amendement n° 23 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

Article 3 (p. 7644)

Amendements identiques n°s 24 de la commission et 340 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Daniel Raoul, le ministre. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 459 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 3 (p. 7645)

Amendements n°s 26 de la commission et sous-amendements n°s 489 et 490 du Gouvernement ; amendement n° 119 (*identique à l'amendement n° 26*) de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le ministre, le rapporteur, Daniel Raoul. – Adoption des sous-amendements n°s 489 et 490 et des amendements identiques n°s 26 et 119, modifiés, insérant un article additionnel.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 27 rectifié de la commission et 120 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le ministre, Gérard Delfau. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 28 de la commission, 121 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 341 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Daniel Raoul, le ministre. – Adoption des trois amendements insérant un article additionnel.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 29 de la commission et 122 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis. – MM. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le ministre. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 25 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre, Gérard Delfau. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 243 de Mme Michelle Demessine. – MM. Michel Billout, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

#### Demande de réserve (p. 7649)

Demande de réserve d'articles additionnels après l'article 4. – MM. le rapporteur, le ministre. – La réserve est ordonnée

#### Division additionnelle avant l'article 4 (p. 7650)

Amendement n<sup>o</sup> 30 de la commission. – MM. le rapporteur, Gérard Larcher, ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

#### Article 4 (p. 7650)

M. Gérard Le Cam.

Amendements n<sup>os</sup> 429 de M. Thierry Repentin, 31 de la commission ; amendements identiques n<sup>os</sup> 32 de la commission, 123 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 342 de M. Thierry Repentin ; amendements n<sup>os</sup> 217 de M. Pierre André, 244 de Mme Michelle Demessine ; amendements identiques n<sup>os</sup> 33 de la commission, 124 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 343 de M. Thierry Repentin ; amendement n<sup>o</sup> 34 de la commission ; amendements identiques n<sup>os</sup> 35 rectifié de la commission et 125 rectifié de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; amendement n<sup>o</sup> 36 de la commission ; amendements identiques n<sup>os</sup> 37 de la commission et 126 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; amendements identiques n<sup>os</sup> 38 de la commission et 127 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; amendements identiques n<sup>os</sup> 39 de la commission et 128 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; amendement n<sup>o</sup> 40 rectifié de la commission et sous-amendement n<sup>o</sup> 491 du Gouvernement ; amendements identiques n<sup>os</sup> 129 rectifié (*identique à l'amendement n<sup>o</sup> 40 rectifié*) de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, 344 rectifié de M. Thierry Repentin, 41 de la commission et 492 du Gouvernement. – MM. Jean-Pierre Caffet, le rapporteur, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Thierry Repentin, Pierre André, Gérard Le Cam, le ministre délégué. – Retrait du sous-amendement n<sup>o</sup> 491 et des amendements n<sup>os</sup> 244, 492 et 429 ; rejet des amendements n<sup>os</sup> 35 rectifié et 125 rectifié ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 31, 32, 123, 342, 217, 33, 124, 343, 34, 36, 37, 126, 38, 127, 39, 128, 40 rectifié, 129 rectifié, 344 rectifié et 41.

Adoption de l'article modifié (p. 7658)

#### Articles additionnels après l'article 4 (p. 7658)

Amendements n<sup>os</sup> 42 rectifié de la commission et 345 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Thierry Repentin, le ministre délégué. – Adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 42 rectifié insérant un article additionnel, l'amendement n<sup>o</sup> 345 devenant sans objet.

Amendement n<sup>o</sup> 297 rectifié de M. Jean-Paul Amoudry. – MM. Daniel Dubois, le rapporteur, le ministre délégué. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 382 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre délégué. – Retrait.

Amendements n<sup>os</sup> 175, 176 de M. Jean-Paul Alduy et 411 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Paul Alduy, Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre délégué. – Retrait des amendements n<sup>os</sup> 175 et 176 ; rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 411.

Amendement n<sup>o</sup> 410 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre délégué, Daniel Raoul, Michel Mercier, André Vézinhel. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 246 de Mme Michelle Demessine. – M. Gérard Le Cam. – Retrait.

#### Division additionnelle après l'article 4 (p. 7664)

Amendement n<sup>o</sup> 43 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

#### Articles additionnels après l'article 4 (p. 7664)

Amendement n<sup>o</sup> 44 rectifié de la commission et sous-amendement n<sup>o</sup> 371 de M. Thierry Repentin ; amendements n<sup>os</sup> 130 rectifié (*identique à l'amendement n<sup>o</sup> 44 rectifié*) de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 408 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Thierry Repentin, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; le ministre délégué. – Retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 408 ; rejet du sous-amendement n<sup>o</sup> 371 ; adoption des amendements n<sup>os</sup> 44 rectifié et 130 rectifié insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 438 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre délégué. – Retrait.

#### Division additionnelle après l'article 4 (p. 7667)

Amendement n<sup>o</sup> 45 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Adoption de l'amendement insérant une division additionnelle et son intitulé.

#### Demande de réserve (*suite*) (p. 7667)

Demande de réserve d'articles additionnels après l'article 4. – MM. le rapporteur, le ministre, Gérard Delfau. – La réserve est ordonnée.

#### Articles additionnels après l'article 4 ou avant l'article 5 (p. 7667)

Amendements identiques n<sup>os</sup> 47 de la commission, 132 de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, et 347 de M. Thierry Repentin ; amendements n<sup>os</sup> 373 rectifié, 348 de M. Thierry Repentin ; amendements identiques n<sup>os</sup> 307 de M. Daniel Dubois et 374 de M. Thierry Repentin ;

amendements n<sup>os</sup> 375 de M. Thierry Repentin, 177 de M. Jean-Paul Alduy, 144 de Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis, 376 et 377 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Pierre Jarlier, rapporteur pour avis ; Thierry Repentin, Daniel Dubois, Jean-Paul Alduy, Valérie Létard, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales ; le ministre, François Fortassin, Gérard Delfau, Jean Desessard, André Vézinhét, Mme Evelyne Didier. – Adoption, par scrutin public, des amendements n<sup>os</sup> 47, 132 et 347 insérant un article additionnel, les amendements n<sup>os</sup> 373 rectifié, 348 et 144 devenant sans objet ; rejet des amendements n<sup>os</sup> 307, 374, 375, 177, 376 et 377.

Articles additionnels après l'article 4 (p. 7679)

Amendements identiques n<sup>os</sup> 216 rectifié de M. Jean-Paul Alduy et 412 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Paul Alduy, Thierry Repentin. – Retrait des deux amendements.

Amendement n<sup>o</sup> 157 du Gouvernement et sous-amendements n<sup>os</sup> 495 rectifié, 496 de la commission ; amendements n<sup>os</sup> 401 de M. Thierry Repentin et 285 rectifié

*bis* de M. Gérard Delfau. – MM. le ministre, le rapporteur, Thierry Repentin, Gérard Delfau, José Balarello, Jean Desessard, Charles Revet, Éric Doligé. – Retrait des amendements n<sup>os</sup> 285 rectifié et 401 ; adoption des sous-amendements n<sup>os</sup> 495 rectifié, 496 et de l'amendement n<sup>o</sup> 157 modifié insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 158 du Gouvernement. – MM. le ministre, le rapporteur. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n<sup>o</sup> 245 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Renvoi de la suite de la discussion.

**10. Textes soumis au Sénat en application de l'article 88-4 de la Constitution** (p. 7685).

**11. Dépôt d'un rapport** (p. 7685).

**12. Ordre du jour** (p. 7685).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE M. JEAN-CLAUDE GAUDIN

### vice-président

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

*(La séance est ouverte à dix heures cinq.)*

1

## PROCÈS-VERBAL

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

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

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

2

## MISE AU POINT AU SUJET D'UN VOTE

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Laffitte.

**M. Pierre Laffitte.** Monsieur le président, lors de la séance du vendredi 18 novembre, à l'occasion du scrutin n° 13 sur l'amendement n° 78 rectifié *bis*, le groupe RDSE a souhaité exprimer son vote de la façon suivante : MM. Alfonsi, Baylet, A. Boyer, Collin, Delfau, Fortassin, Vendasi et Marsin étaient pour l'adoption de l'amendement ; MM. Barbier, Laffitte, Mouly, de Montesquiou, Othily, Pelletier, Seillier et Thiollière, qui n'ont pas pris part au vote, entendaient voter contre l'adoption de l'amendement.

**M. le président.** Acte est donné de votre mise au point, mon cher collègue.

3

## ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

### Suite de la discussion d'un projet de loi

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement (n°s 57, 81, 85, 86).

Dans la discussion des articles, nous en revenons à l'examen de l'amendement n° 385, précédemment réservé et tendant à insérer un article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup>.

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

**M. le président.** L'amendement n° 385, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Avant l'article premier, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La première phrase du dernier alinéa de l'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« Le barème est révisé chaque année au 1<sup>er</sup> janvier au moins dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86 1290 du 23 décembre 1986. »

II. – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Je rappelle que cet amendement a été défendu et que le Gouvernement a invoqué l'article 40 de la Constitution. Dans l'attente de la réponse de la commission des finances, il a été réservé.

La commission des finances est-elle maintenant en mesure de se prononcer ?

**M. Philippe Dallier, au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.** Oui, monsieur le président. L'article 40 de la Constitution est applicable.

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 385 n'est pas recevable.

### Articles additionnels après l'article 1<sup>er</sup>

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques

L'amendement n° 11 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 333 rectifié est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 1<sup>er</sup>, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-2-1.* – Le représentant de l'État dans le département transmet aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État, à ses établissements publics et aux sociétés dont il détient la majorité du capital. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 11.

**M. Dominique Braye**, *rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan*. Cet amendement a pour objet de prévoir la transmission obligatoire aux maires, par le préfet, de la liste des immeubles détenus par l'État et ses établissements publics, afin de faciliter les politiques foncières menées dans les communes. Cette mesure leur permettra notamment d'identifier rapidement le propriétaire public, de nombreux cas de confusion existant, vous le savez, monsieur le ministre, s'agissant des propriétés de RFF, Réseau ferré de France, et de la SNCF.

Une telle disposition est d'ailleurs cohérente avec l'instruction du Premier ministre du 30 septembre 2005, qui demande à chaque ministère d'avoir achevé, au 1<sup>er</sup> décembre 2005, le recensement de ses terrains mobilisables et des établissements publics placés sous sa tutelle.

**M. le président**. Le sous-amendement n° 493, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

À la fin du texte proposé par l'amendement n° 11 pour l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme, supprimer les mots :

et aux sociétés dont il détient la majorité du capital

La parole est à M. le ministre.

**M. Dominique Perben**, *ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer*. Le Gouvernement souhaite exclure de la disposition prévue dans l'amendement n° 11 les sociétés dont l'État détient la majorité du capital.

En effet, chacun a bien compris qu'étaient en jeu les propriétés de l'État et des établissements publics tels que la SNCF et RFF.

Les sociétés dont l'État détient la majorité du capital peuvent avoir des objets sociaux très diversifiés. On ne voit donc pas très bien, même si le préfet a une connaissance réelle de ce type d'établissements, quel serait l'usage possible, par le maire, d'une telle information.

C'est donc la raison pour laquelle le Gouvernement a déposé le sous-amendement n° 493. S'il était adopté, le Gouvernement émettrait un avis favorable sur l'amendement n° 11 de la commission.

**M. le président**. La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 333 rectifié.

**M. Thierry Repentin**. Monsieur le président, je présenterai en même temps les amendements n°s 333 rectifié et 409.

L'amendement n° 333 rectifié est identique à l'amendement n° 11 de la commission.

Par la création d'un nouvel article au sein du code de l'urbanisme, les maires et les présidents d'EPCI, les établissements publics de coopération intercommunale, auront désormais une pleine connaissance du patrimoine, sur leur territoire, appartenant à l'État, à ses établissements publics et aux sociétés dont il détient la majorité du capital.

En identifiant plus précisément ces biens immobiliers, les élus pourront ainsi mieux anticiper leur politique foncière et la territorialisation de leur production de logements.

S'agissant de l'amendement n° 409, il vise à inclure la liste des terrains publics dans le porter à connaissance qui est transmis par les préfets aux communes, dans le cadre de l'élaboration de leur plan local d'urbanisme.

Ainsi, à l'issue de cette procédure de concertation, le maire et son conseil municipal pourront bien identifier, sur le territoire communal, tout ce qui appartient à l'État.

**M. le président**. L'amendement n° 409, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Il transmet également la liste des terrains compris dans le périmètre de la commune ou du groupement dont l'État, des établissements publics ou des entreprises publiques sont propriétaires. »

Cet amendement a déjà été défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Dominique Braye**, *rapporteur*. S'agissant du sous-amendement n° 493, je rappelle que l'amendement n° 11 de la commission vise à donner aux maires un outil efficace.

Bien entendu, s'il existe des incertitudes concernant les immeubles de certaines sociétés dont l'État détient la majorité du capital, il n'est pas nécessaire de les inclure dans une telle liste. La commission émet donc un avis favorable sur le sous-amendement n° 493.

Au demeurant, monsieur le ministre, la commission souhaite que la disposition prévue dans l'amendement n° 11 soit efficace. À cet égard, sans doute serait-il nécessaire de donner des consignes aux préfets, afin qu'ils répondent bien à la demande des élus.

Quant à l'amendement n° 333 rectifié, il est identique à l'amendement n° 11. La commission ayant accepté le sous-amendement du Gouvernement, je vous demanderai, monsieur Repentin, si vous en étiez d'accord, de bien vouloir retirer votre amendement.

S'agissant de l'amendement n° 409, dont l'objet est la transmission aux communes de la liste des terrains publics, il est satisfait par l'amendement n° 11. La commission en demande donc le retrait.

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

**M. Dominique Perben**, *ministre*. S'agissant de l'amendement n° 333 rectifié, le Gouvernement a émis un avis identique à celui de la commission.

Par ailleurs, il souhaite le retrait de l'amendement n° 409, au profit de l'amendement n° 11 de la commission tel qu'il sera modifié par le sous-amendement n° 493. À défaut, il émettra un avis défavorable.

**M. le président.** Monsieur Repentin, les amendements n°s 333 rectifié et 409 sont-ils maintenus ?

**M. Thierry Repentin.** Je retire l'amendement n° 333 rectifié.

S'agissant de l'amendement n° 409, je souligne qu'une telle liste sera transmise aux maires qui en feront la demande, alors que nous proposons que cette transmission soit automatique à l'occasion d'une révision du PLU, le plan local d'urbanisme, ce qui leur permettrait d'avoir une meilleure connaissance des propriétés de l'État. Il faudra donc qu'ils n'oublient pas de demander au préfet la transmission de cette liste.

Quoi qu'il en soit, je retire l'amendement n° 409.

**M. le président.** Les amendements n°s 333 rectifié et 409 sont retirés.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 493.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 11, modifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 1<sup>er</sup>.

L'amendement n° 330 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 1<sup>er</sup>, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le tableau III de l'article 777 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les tarifs des droits applicables entre parents au-delà du quatrième degré et entre personnes non parentes sont ramenés à 30 % en cas de cession, au prix estimé par le Service des domaines, à une collectivité territoriale ou à un organisme d'habitation à loyer modéré, mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve d'un engagement de l'acquéreur à destiner le bien à l'usage de logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de quatre ans à compter de l'acte d'acquisition. »

II. – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement vise à répondre à la question sensible de la multiplication des friches en zone rurale. Il s'agit d'anciens corps de ferme abandonnés, très souvent en indivision à la suite d'héritages successifs.

La valeur de ces biens est tellement faible que les droits de mutation n'incitent pas les propriétaires à les vendre pour en faire de nouveaux logements.

L'objet de l'amendement est d'alléger les droits de mutation de ces anciennes habitations ou de ces corps de ferme abandonnés lors de leur remise sur le marché du logement social. Il s'agit de favoriser à la fois le retour de population et la production de logements accessibles en zone rurale.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cette mesure présente une certaine continuité avec la disposition adoptée par le Sénat dans la loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, laquelle prévoit une exonération totale de la taxe sur les plus-values pour les personnes qui cèdent leurs biens à des organismes d'HLM.

Toutefois, et je tiens à appeler l'attention de mes collègues sur ce point, cette mesure aurait pour effet de réduire les recettes des collectivités territoriales, ce qui ne paraît pas souhaitable.

La commission émet donc un avis de sagesse sur cet amendement.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement dans la mesure où la réforme des droits de mutation à titre gratuit permet déjà d'atténuer fortement l'imposition, lorsque la transmission du patrimoine a été anticipée. Il s'agit d'un point très important. Une certaine publicité a d'ailleurs entouré l'annonce de ces mesures de façon que les contribuables puissent en profiter pleinement.

Par ailleurs, la loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a prévu l'exonération des plus-values en cas de cession de terrain à un bailleur social.

Compte tenu des dispositifs existants, le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 330 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

## Division additionnelle avant l'article 2

**M. le président.** L'amendement n° 12, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Avant l'article 2, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre II

Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 12.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, avant l'article 2.

#### Articles additionnels avant l'article 2

**M. le président.** L'amendement n° 232, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le second alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les conventions portent notamment sur les conditions de mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine défini à l'article 6, notamment en matière de mobilisation de la ressource foncière et de réalisation de logements locatifs sociaux équivalents en vue de maintenir ou de développer le parc locatif existant. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Avec cet amendement, nous entrons dans le champ essentiel des questions posées par le programme national de rénovation urbaine, le PNRU, qui est mis en œuvre par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'ANRU.

Cet élément clé de la politique de la ville nous conduit à procéder à un examen critique – mais pas nécessairement malveillant ! – de l'application de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003.

L'ANRU, dans les faits, peut légitimement apparaître comme une innovation spécifique. Elle est, en effet, devenue l'interlocuteur unique des collectivités locales engagées dans le renouvellement urbain, singulièrement dans les zones urbaines sensibles, les ZUS.

Nous reviendrons sur les conditions de financement des opérations pilotées par l'ANRU, d'autant que la plus grande part des fonds qu'elle centralise a, vous le savez, d'autres origines que les caisses de l'État.

Attardons-nous quelque peu sur les conventions que passe l'ANRU, en vertu de l'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003. Le bilan, qui est publié et demeure accessible à qui de droit, est le suivant : 83 conventions ANRU ont d'ores et déjà été signées et 56 autres sont en cours d'instruction.

L'enveloppe globale des travaux prévus dans le cadre de ces conventions dépasse aujourd'hui les 15 milliards d'euros. On est encore relativement loin des 30 milliards d'euros du PNRU !

Une autre observation s'impose. La règle du « un pour un » – un logement reconstruit pour un logement démolé – connaît quelques ratés, puisque le taux de renouvellement des logements n'est que de 91 %.

En outre, il convient de se demander si les logements neufs construits seront vraiment abordables pour les résidents actuels. Pour l'heure, le PNRU conduit à une réduction du patrimoine social existant.

Prenons l'exemple de Saint-Dizier. Dans le quartier du Vert-Bois, 534 démolitions de logements sont programmées, mais seuls 398 logements sur site et hors site sont prévus. Et ce ne sont pas tous des logements sociaux *stricto sensu*.

Citons également la convention ANRU du Havre, qui porte sur un montant particulièrement élevé ; plus de 300 millions d'euros de travaux prévus. Or, sur les quatre grands quartiers d'habitat social concernés, le nombre de logements détruits sera de 1 742, tandis que ne sont programmés que 1 421 nouveaux logements, répartis sur l'ensemble de la ville.

Là encore, il convient d'examiner ce qu'il en est s'agissant des modalités de financement de ces nouveaux logements, d'autant que le rapport de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles précise que moins de 10 % des logements sur site ANRU bénéficient de prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI.

La diversification de l'offre de logements conduit en réalité à constituer dans les quartiers concernés des ensembles en locatif libre ou en accession à la propriété, qui ne s'adressent pas *a priori* aux résidents actuels de ces quartiers, mais qui sont censés attirer une autre clientèle !

Nous devons donc nous en tenir à la règle du « un pour un », qui était, au demeurant, fixée par la loi de 2003. Un effort doit être accompli pour que les logements proposés puissent effectivement être accessibles aux résidents actuels.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons à adopter cet amendement.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit là, par excellence, d'une fausse bonne idée !

Les conventions ANRU concernent des territoires relativement fragilisés, dans lesquels des démolitions sont prévues, puisque le pourcentage de logements sociaux s'avère beaucoup trop important. Sur ces sites, il faut donc réaliser d'autres types de logements que des logements locatifs sociaux.

Quand, par exemple, certains quartiers de Trappes comptent 85 % de logements sociaux, il est préférable de programmer, sur ces lieux, d'autres types de logements, afin de favoriser la mixité sociale. À Mantes-la-Jolie, l'opération d'accession à la propriété qui a été menée s'est traduite par la construction de 44 logements en accession à la propriété dans le quartier du Val-Fourré.

En revanche, rien n'empêche, à l'échelon du territoire et du bassin d'habitats, de reconstruire dans d'autres communes les logements détruits à Mantes-la-Jolie. L'objectif est bien de répartir les logements sociaux. Il s'agit non pas d'en diminuer le nombre, mais de les reconstituer sur d'autres sites.

Par conséquent, je ne peux qu'émettre un avis défavorable sur cet amendement.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement pour les raisons que vient d'exposer excellemment M. le rapporteur.

L'ANRU a pour mission la reconstitution de logements, sauf dans les zones de forte dépression économique et démographique. Bien sûr, cela doit se faire dans l'esprit qu'a

rappelé M. le rapporteur. Il faut construire des logements qui ne répètent pas les inconvénients de ceux qui ont été démolis.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 232.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 233, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 est ainsi rédigé :

« Lorsque l'Agence nationale pour la rénovation urbaine finance la construction de nouveaux logements sociaux, l'acquisition, la reconversion, la réhabilitation ou la démolition de logements existants, les subventions qu'elle accorde sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'État, notamment celles prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation. Elle peut, toutefois, accorder des majorations de subventions à l'examen de la situation de l'emploi et de revenus des habitants et des conditions de financement et de loyer des logements. »

II. – Les droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Cet amendement porte sur la possibilité offerte à l'ANRU d'accorder des niveaux d'aide plus importants dans certains programmes de rénovation urbaine.

À vrai dire, les financements existants sont fortement diversifiés et le sont d'autant plus que les sommes consacrées ici à l'aménagement urbain, là à la restructuration des espaces commerciaux, à la démolition et à la construction de logements, au développement des équipements publics peuvent varier au fil des projets validés par l'agence.

Retenons toutefois que, en réalité, les engagements de l'ANRU se situent aux alentours du tiers du montant des travaux prévus par l'agence sur chaque projet.

Or cette règle n'est ni clairement établie ni tout à fait unifiée.

Ainsi, certaines opérations bénéficient d'un soutien ANRU plus important. C'est le cas de l'opération de Meaux, où plus de la moitié des dépenses concernant le logement sont prises en charge par l'agence.

Le taux de 40 % de subvention ANRU est atteint pour l'opération du Val-Fourré à Mantes-la-Jolie, pour le projet de Montereau-Surville, pour les deux programmes de Garges-les-Gonnesse - La Muette et Garges-lès-Gonnesse - La Dame-Blanche.

Que les choses soient claires. Nous ne mettons pas en cause la réalité de l'effort consenti. Nous constatons simplement que ces opérations sont menées dans des localités où certains élus exercent des fonctions ministérielles ou sont en vue dans la mise en œuvre de la politique de la ville dans sa version actuelle.

Nous devons donc aboutir à une méthodologie plus précise pour ce qui concerne l'action de l'ANRU et l'ordre des priorités.

De ce point de vue, le rapport de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles est un élément clé dans la perception des réalités. En effet, il fournit, dans chacun des quartiers couverts par une convention ANRU et dans chacun des quartiers appelés à être couverts par une telle convention, des éléments de mesure incontestables en matière de logement, d'emploi, de formation.

Utilisons ces données et ces évaluations pour définir les priorités et répondre aux objectifs fondamentaux de la politique de rénovation urbaine en matière de logement, dans l'objectif d'une rénovation conjuguée à l'accessibilité aux résidents.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons à adopter cet amendement.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame la sénatrice, vous comprendrez que, là encore, je ne peux qu'être défavorable à cet amendement, qui tend à imposer des critères nationaux pour accorder des subventions dans le cadre de l'ANRU.

Or, je le répète, la réussite de l'ANRU tient sûrement pour une grande part au fait que, pour chaque convention, les spécificités locales sont prises en compte grâce à une concertation avec les élus. Pour une fois qu'il en est ainsi, il ne faut pas tenter de casser cette mécanique en imposant des critères nationaux !

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Défavorable pour les mêmes raisons.

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

**M. Philippe Dallier.** Madame Demessine, permettez-moi d'intervenir sur le sujet, en ma qualité de rapporteur spécial du budget pour la ville et le logement.

Vous choisissez vos exemples et ne citez que des villes dont un certain nombre de membres du Gouvernement sont proches. Sur l'amendement précédent, vous aviez déjà fait de même !

Pour ma part, je vous renvoie à l'action qui est menée dans d'autres communes. Il n'est qu'à voir la part prise en charge par l'ANRU dans le programme entrepris à Clichy-sous-Bois - Montfermeil, qui est l'un des plus importants ! Par ailleurs, si l'on étudie l'opération ANRU de Sevran, ville dirigée par le parti communiste, on s'aperçoit que, dans la comptabilisation des démolitions-reconstructions, la ville dont je suis le maire et qui fait partie des communes hors la loi, contribuera au « un pour un ».

Madame Demessine, choisissez mieux vos exemples et examinez les opérations ANRU les plus importantes. Vous verrez qu'elles concernent de nombreuses villes de gauche !

De grâce, quittons ce manichéisme qu'on nous reproche sans cesse ! Laissons ce petit jeu qui n'est que pure démagogie ! *(Applaudissements sur les travées de l'UMP. – Mme Nicole Borvo Cohen-Seat proteste.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 233.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 234, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les articles L. 443-7 à L. 443-15 et L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** La réponse aux besoins sociaux en matière de logements ne passe manifestement pas par la vente des logements HLM, outil utilisé par certains organismes.

Nous regrettons que certains continuent à penser que la vente de logements HLM soit une solution parfaitement adaptée à la volonté d'accession à la propriété de nos compatriotes.

On nous invite même, par voie d'amendements, à considérer encore ces logements, une fois vendus, comme des logements sociaux.

La réalité est pour le moins différente des intentions affichées par certains.

La vente d'ensembles HLM locatifs conduit, dans les faits, à créer des copropriétés dont l'évolution ultérieure est parfois discutable.

Les promoteurs de la vente de logements sociaux oublient sans doute un peu vite qu'une bonne partie de la crise du logement que nous connaissons tient à la dégradation de copropriétés qui ne peuvent décemment être maintenues en l'état, faute de voir les modestes copropriétaires en mesure de financer les travaux nécessaires.

L'émergence d'un marché locatif fait cohabiter, dans des conditions de plus en plus difficiles, des propriétaires occupants et des locataires détectés par les agences immobilières.

Voyez, mes chers collègues attachés à la vente de logements HLM, les effets de ce choix sur les grands ensembles de Nogent-sur-Oise, des Bosquets à Montfermeil ou dans certaines grandes villes du sud de la France – je diversifie mes exemples –, notamment à Marseille !

Un département s'est particulièrement illustré en matière de vente de logements HLM : il s'agit des Alpes-Maritimes. Or, comment ne pas trouver problématique que l'on fasse de la vente de logements sociaux un outil normal de gestion du plus important bailleur social de ce département, l'OPAM, alors que les principales villes du même département n'ont pas le parc locatif social requis par la loi ?

Quand on a 5 % de logements sociaux à Antibes, à peine 10 % à Nice et un peu plus de 13 % à Cannes, est-il vraiment juste de continuer à céder le patrimoine, à moins que la vente de logements, plutôt que de répondre à l'attente des locataires, ne vise en fait à masquer quelques errements de gestion ?

Un autre département semble se positionner aujourd'hui sur le créneau de la vente de logements sociaux, les Hauts-de-Seine, où un grand nombre de communes ne respectent pas la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Ainsi, le maire du Plessis-Robinson entend vendre une part importante du parc social de la commune. Peut-être oublie-t-il un peu vite que 46 % des foyers fiscaux de sa commune déclarent un revenu net imposable inférieur à 15 000 euros annuels.

En fait, derrière la vente de logements HLM, nous n'avons le plus souvent que des décisions de gestion hautement politiques qui visent à se délester d'un patrimoine posant des problèmes d'entretien et qui permettent en fait de réaliser, au gré du marché immobilier, quelques plus-values.

Nous sommes donc, vous l'avez compris, clairement opposés à toute démarche de vente de patrimoine social. C'est le sens de cet amendement que nous vous invitons à adopter.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Une fois de plus, je n'approuve pas la proposition qui nous est faite. Pourtant, je vous le dis, je suis loin d'être un forcené de la vente d'HLM, mais celle-ci peut comporter, dans certains cas, de réels avantages.

Je ne pense pas qu'il faille diminuer le nombre de logements sociaux, ou le moins possible. Cependant, il existe de petits parcs d'HLM de très bonne qualité, réalisés voilà une trentaine d'années, où il n'y a manifestement plus aucun *turn over* – nous en avons tous dans nos communes – et qui ne jouent plus leur rôle.

Il peut être souhaitable de vendre de tels logements, ne serait-ce que dans l'intérêt des locataires, de façon à pouvoir reconstruire, avec le produit de la vente, 2,5 à 3 HLM. C'est effectivement ce que nous faisons !

C'est la raison pour laquelle la commission est défavorable à cet amendement.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Défavorable.

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

**M. Philippe Dallier.** Monsieur le président, je vais me faire une spécialité de défendre mes collègues !

Le Plessis-Robinson est l'une des communes d'Île-de-France qui compte le pourcentage de logements sociaux le plus élevé, et son maire, Philippe Pemezec, continue à en réaliser ; j'en discutais récemment avec lui.

Alors, de grâce, madame Demessine, cessez de pointer toujours les mêmes du doigt et choisissez mieux vos exemples !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 234.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n°481 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Avant l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À compter de la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de la même date. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à rendre obligatoires les programmes locaux de l'habitat, les PLH. Selon moi, il n'y a pas de politique cohérente de l'habitat à l'échelon d'un bassin sans un programme local de l'habitat qui traite de la politique du logement dans son ensemble, de la politique foncière au logement privé, en passant par le logement social.

C'est la raison pour laquelle, au nom de la commission des affaires économiques, je propose, pour tous les EPCI compétents en matière d'habitat dont la taille correspond à un bassin d'habitat, que les élus établissent obligatoirement leur politique en matière d'habitat à travers un PLH.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Je pense que c'est une très bonne initiative ; je suis donc favorable à cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 481 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 2.

## Article 2

I. – Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-12-1.* – Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision du plan, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, notamment au regard de la satisfaction des besoins en logements et au regard de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants lorsque le rapport de présentation comporte un tel échéancier. Au vu de cette analyse, il délibère sur le maintien du plan, propose sa modification ou décide sa mise en révision. Aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision, le conseil municipal procède à une nouvelle analyse tous les trois ans. »

II. – Au quatrième alinéa de l'article L. 123-19 du même code, les mots : « 1<sup>er</sup> janvier 2006 » sont remplacés par les mots : « 1<sup>er</sup> janvier 2010 sous réserve de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».

III. – L'article L. 123-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« *d)* À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. »

IV. – L'article L. 230-3 du même code est ainsi modifié :

– dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « dans le délai d'un an » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, de six mois, » ;

– dans le deuxième alinéa, après les mots : « au plus tard deux ans » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, au plus tard dix-huit mois, » ;

– après la première phrase du troisième alinéa est insérée la phrase suivante : « Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure » ;

– à la fin du troisième alinéa est ajoutée la phrase suivante : « Lorsque le juge est saisi en application du *d* de l'article L. 123-2, le prix fixé est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remploi. »

V. – Dans la première phrase de l'article L. 230-4 du même code, les mots : « des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 » sont remplacés par les mots : « des terrains mentionnés aux *a* à *c* de l'article L. 123-2 ».

VI. – Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 230-4-1.* – Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au *d* de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, ou à compter de la date d'expiration du délai de six mois mentionné à l'article L. 230-3, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas fait connaître sa décision dans ce délai. »

VII. – Dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements et, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

VIII. – Après l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-14-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-14-1.* – Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

**M. le président.** La parole est à Mme Michelle Demessine, sur l'article.

**Mme Michelle Demessine.** Cet article, qui concerne l'adaptation des documents d'urbanisme des collectivités locales aux objectifs fixés en matière de construction de logements et d'utilisation des terrains disponibles, est particulièrement important.

À dire vrai, ce débat n'a de sens que si l'on procède, dans un premier temps, à une sorte d'état des lieux de la situation. Voilà en effet près de cinq ans qu'a été promulguée la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et que son évaluation nous est fournie, si l'on peut dire, par l'examen des réalités.

Nombre de villes – 742 – répondant aux critères définis par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ne se conforment toujours pas aux règles fixées par la loi.

Pour autant, quand bien même la production de logements sociaux a augmenté dans un grand nombre de ces communes, elles ne disposent toujours pas d'un parc locatif social à la hauteur des besoins et de la réalité même de leur population.

Ce n'est pas parce que certaines villes ont des caractéristiques sociologiques apparemment aisées que leur population n'est pas directement concernée par les problèmes de logement.

Comme nous aurons peut-être l'occasion de le rappeler, quand la moitié ou peu s'en faut des habitants d'une ville est non imposable, il est plus que probable que la demande de logement ne s'oriente pas vers le résidentiel de luxe.

L'article 2 du projet de loi décline donc un processus d'évaluation des PLU et autres documents d'urbanisme des collectivités locales, sachant notamment que le fait intercommunal a parfois déplacé la définition des objectifs de ces documents vers les EPCI.

Cinq ans après la promulgation de la loi SRU, et surtout trois ans et demi après l'alternance politique, plus de deux ans après la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et les lois de décentralisation, je répète que ce n'est pas trop tôt !

Il reste clairement, dans notre pays, des communes qui continuent de se libérer de leurs obligations en matière de construction de logements sociaux et qui préfèrent laisser à d'autres le souci de gérer la crise du logement. Ces décisions égoïstes, prises en dépit des termes mêmes de la loi, ne peuvent plus être acceptées !

Or l'article 2 de ce projet de loi vise à substituer, autant que faire se peut, la volonté à la contrainte.

En fait, cet article peut être considéré comme une sorte d'article 55 « au petit pied », dans lequel, au travers de l'évaluation régulière des PLU, de la délimitation de périmètres destinés à la réalisation de certains programmes de logements, les communes pourraient, peu à peu, aboutir au respect de leurs obligations légales. Mais il est simplement à craindre que la solution ne soit pas mise en œuvre avant même que les besoins ne progressent encore !

Pour ces raisons et pour donner toute la vigueur nécessaire à cet article 2, nous vous proposerons de le modifier profondément.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, sur l'article.

**M. Thierry Repentin.** Nous abordons l'examen d'un article important du projet de loi, comme les nombreux amendements qui ont été déposés le montrent.

Nous n'avons guère été récompensés de notre soutien au moment du vote de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi. Ainsi, cette nuit, le dispositif pourtant porté par notre rapporteur et prévoyant que l'État puisse céder ses propriétés bâties ou non bâties avec une décote de 35 % pour la construction de logements sociaux n'a pas été retenu.

Au-delà de la déception, cette situation montre que l'on ne traduit pas dans la loi l'exposé des motifs et qu'on en reste malheureusement au stade des déclarations d'intention. Je suis donc très inquiet pour la suite.

Cela étant, s'agissant de l'article 2, il est essentiel de se donner des outils pour construire d'une façon plus équilibrée sur tout le territoire.

Nous aurions souhaité que le droit de délaissement ne s'applique pas aux servitudes qui vont être rendues possibles par cet article, dans le cadre du PLU, en matière de logement social.

Là où vous raccrocherez cette servitude à l'article L. 123-1 ou à l'article L. 123-2, mon collègue adjoint à la ville de Paris y reviendra longuement, cela créera ou non une vraie capacité pour les communes de suggérer, si ce n'est d'imposer, la présence de logement social sur leur territoire.

De la même façon, il convient que l'instauration d'une telle servitude dans les plans d'occupation des sols et, aujourd'hui, dans les plans locaux d'urbanisme, ne crée pas un droit à indemnisation pour le propriétaire au motif que, sur son terrain, il devrait y avoir une part de logement social dans les constructions prévues.

Mes chers collègues, cet article est essentiel pour juger, à l'issue de nos débats, si de nouveaux outils permettent aux collectivités qui le désirent d'accueillir du logement social sur leur territoire. Nous irons même plus loin en demandant que la possibilité pour les maires de territorialiser le logement social devienne une obligation pour les communes qui n'ont pas conduit, par le passé, de politique de solidarité en matière d'accession au logement social.

Nous y reviendrons, amendement par amendement, mais je voulais au préalable vous indiquer dans quel contexte nous abordions la discussion de cet article.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Avant d'aborder l'article 2, je souhaiterais, courtoisement mais fermement, rappeler un certain nombre de principes qui, à mon sens, devraient présider au déroulement de nos débats.

En effet, un certain nombre d'amendements ayant trait à l'article 55 de la loi SRU, placés par leurs auteurs au début du texte, avaient été inscrits avec les nombreux autres amendements traitant de ce sujet avant l'article 9.

Or, les amendements qui avaient été déposés par le groupe CRC ont été rectifiés pour en imposer la discussion, sous la forme de paragraphes additionnels, à l'article 2, qui traite de sujets n'ayant pas de rapport avec l'article 55 de la loi SRU sur les quotas de logements sociaux.

Le projet de loi a été construit selon un plan dans lequel intervenaient tout d'abord un volet foncier, dont fait partie l'article 2, puis un volet sur le logement, dont fait partie l'article 9.

Mes chers collègues, les maires et les élus que nous sommes savent très bien que toute opération de construction de logements commence par l'élaboration d'un document d'urbanisme. On ne saurait donc nier qu'il est cohérent de commencer l'examen du texte par les dispositions relatives

à l'urbanisme. Faut-il nous attacher, sur un texte dont nous soulignons tous l'importance, à des questions que nous pourrions qualifier de symboliques, voire relevant du domaine de la convenance ? N'est-il pas plus important, au contraire, de nous focaliser sur le fond et d'organiser nos débats de manière que nous puissions tous discuter du même sujet au même moment ? Or vous savez que, compte tenu de leur emploi du temps, un certain nombre de nos collègues sont présents en fonction des sujets qui sont abordés ; c'est en tout cas ce que j'ai la faiblesse de penser.

Or le choix de nos collègues du groupe CRC nous amènera à débattre deux fois sur le même sujet à deux endroits différents du texte. Ce n'est pas un facteur de clarté pour notre discussion, ni la meilleure manière d'avoir des échanges constructifs sur un sujet sensible, celui de l'article 55 de la loi SRU.

Notre collègue Mme Demessine a été la première à se plaindre en commission, ainsi qu'en séance publique, des conditions dans lesquelles nous examinons ce projet de loi.

J'estime, pour ma part, que le choix de ces rectifications ne simplifie pas nos travaux, fait perdre du temps et risque, de surcroît, d'être une source importante de confusion.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Cela n'a rien à voir, monsieur le rapporteur !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** En conséquence, je vous propose d'aborder calmement le sujet problématique de cet article 55 avant l'article 9.

S'agissant des amendements qui portent sur cette question à l'article 2, je me contenterai simplement de rappeler que la commission des affaires économiques, pour les raisons qui viennent d'être évoquées, a émis un avis défavorable sur chacun d'entre eux.

Je voudrais revenir sur l'interpellation de M. Repentin à propos du vote qui est intervenu cette nuit.

Monsieur le sénateur, si j'ai retiré l'amendement de la commission, c'est parce que le ministre a répondu à notre demande. Il s'est engagé à ce que notre proposition soit prise par décret et donc plus tôt, c'est-à-dire dans les deux mois, que si nous l'avions laissée dans la loi.

Ce décret concernera bien les terrains non bâtis et les terrains bâtis, à partir du moment où les bâtiments sont destinés au logement et où ils entraînent une réhabilitation lourde.

Non seulement votre préoccupation a été satisfaite, monsieur Repentin, comme la demande de la commission, mais également cette disposition interviendra plus tôt que si nous avions maintenu notre amendement.

**M. le président.** Je vous rappelle, mes chers collègues, que nous avons décidé d'examiner séparément l'amendement n° 218 rectifié *bis* proposant une nouvelle rédaction de l'article 2.

L'amendement n° 218 rectifié *bis*, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

Les articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

« Art. L. 302-5. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions dans lesquelles

le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population.

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2.

« 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

« 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

« 4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

« Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.

« Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

« Art. L. 302-6. – Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le

1<sup>er</sup> juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours.

« Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 1 500 euros recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

« Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1<sup>er</sup> septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

« Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

« Un décret en Conseil d'État fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

« *Art. L. 302-7.* – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

« Ce prélèvement est égal à 762,25 euros multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est supérieur à 762,25 euros l'année de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le seuil de 762,25 euros est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.

« Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros.

« Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à dispo-

sition pour la réalisation de logements sociaux et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines.

« Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Un décret en Conseil d'État précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

« À défaut, et hors Île-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

« À défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

« *Art. L. 302-8.* – Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.

« À Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.

« Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la

mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. À défaut de programme local de l'habitat approuvé avant le 31 décembre 2001, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.

« L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale

« *Art. L. 302-9.* – La collectivité établit, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat.

« *Art. L. 302-9-1.* – Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

« En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre de l'antépénultième exercice.

« L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8.

« La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Les récents incidents qu'ont connus les banlieues et qui donnent lieu à la prorogation d'un état d'urgence inutile ont mis en lumière la diversité des problèmes rencontrés par les habitants de ces quartiers.

La question du logement est capitale. Le Président de la République s'en est inquiété et a fait part de sa préoccupation récemment dans une allocution télévisée. Au cours d'une rencontre avec le bureau de l'Association des maires de France, il a déclaré que les préfets feront, d'ici à décembre, des constats de carence sur le pourcentage obligatoire de 20 % de logements sociaux et il a demandé que des pénalités soient appliquées.

Le Président de la République a également indiqué qu'un nombre important de communes avait atteint cet objectif, qu'un nombre également important était en voie de l'atteindre, mais qu'il en restait, en gros, à peu près le tiers qui, en réalité, ne s'étaient pas soumis aux exigences de la loi et que, par conséquent, cette loi serait appliquée.

Cet amendement, qui tend à rédiger l'article 2, vise concrètement à poser la question essentielle qui devrait animer toute réflexion sur le logement et à la formuler en termes de besoins de la collectivité.

En effet, la loi doit-elle faire place aux seules préoccupations urbanistiques des élus, à leur capacité à élaborer des plans locaux d'urbanisme, ou doit-elle les mettre en situation de respecter le cadre législatif fixé depuis cinq ans, en réponse aux besoins de la population ?

Comment peut-on aujourd'hui concevoir une politique d'aménagement urbain sans prendre en compte le fait que la majorité des demandeurs de logement ont des revenus largement au-dessous des plafonds de ressources – le plus souvent, même, en dessous des 60 % –, que près d'un ménage français sur deux n'est pas imposable au titre de l'impôt sur le revenu ou que le salaire moyen dans notre pays se situe aux alentours de 1 600 euros mensuels ?

La situation présente, d'ailleurs, des caractères de plus en plus insoutenables.

Dans une région comme l'Île-de-France, qui compte 20 % de la population nationale, on ne construit aujourd'hui que 10 % des logements de l'ensemble du pays. Chaque jour qui passe voit s'aggraver les discriminations dont souffrent les demandeurs de logement.

C'est aussi en région Île-de-France que se concentrent la plupart des communes se refusant encore aujourd'hui à respecter les règles fixées il y a déjà cinq ans.

Un quotidien régional a d'ailleurs publié, au lendemain même du discours du Président de la République, la liste des « mauvais élèves » du logement social.

Ces villes, certes, sont parfois confrontées à la difficulté de trouver des espaces disponibles pour construire des logements sociaux (*M. Philippe Dallier s'exclame*), mais le plus souvent elles sont inscrites dans des démarches d'aménagement dans lesquelles la réalisation de logements sociaux n'est pas l'une des priorités de leur politique urbaine.

Il est essentiel, à notre avis, que la problématique de la réalisation du logement social soit résolue dans les meilleures conditions.

Cet amendement vise donc à revenir à la rédaction de l'article 55 de la loi SRU, moyennant quelques aménagements.

Le principal de ces aménagements consiste à accroître sensiblement la pénalité exigée par les communes qui ne respectent pas les principes de cet article.

**M. Jean Desessard.** Très bien !

**Mme Michelle Demessine.** On se souviendra que le produit du prélèvement institué aux termes de l'article 55 de la loi SRU vient renforcer les moyens des établissements publics fonciers locaux. Cela signifie que l'augmentation du prélèvement que l'on pourra constater répond aux exigences de financement des politiques foncières des collectivités locales.

Nous sommes donc, monsieur le rapporteur, au cœur de l'article 2, puisqu'il s'agit bel et bien de dégager les moyens d'une véritable politique foncière permettant de faire face à l'application de la loi ! C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité discuter de ces amendements lors de l'examen de l'article 2.

Sous le bénéfice de ces observations, nous ne pouvons que vous inviter, mes chers collègues, à adopter cet amendement, pour lequel nous demandons un scrutin public.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme je l'ai indiqué, la commission a émis un avis défavorable.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Défavorable.

**Mme Michelle Demessine.** Il n'y a pas de discussion !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 218 rectifié *bis*.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe CRC.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

*(Le scrutin a lieu.)*

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

Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 19 :

Nombre de votants .....	298
Nombre de suffrages exprimés .....	298
Majorité absolue des suffrages exprimés ....	150
Pour l'adoption .....	119
Contre .....	179

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n° 107, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Au début de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le premier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ils peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Cet amendement a pour objet de faire figurer dans les dispositions du code de l'urbanisme relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme la mention selon laquelle ces documents peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Une telle possibilité est déjà offerte. Il convient, toutefois, comme le prévoit le projet de loi, de la consacrer en lui donnant une base légale. Il convient, surtout, de préciser que cet échancier prévisionnel figure dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme et qu'il n'est donc pas opposable aux tiers, ce qui est le point le plus important.

Les communes ne seront tenues ni d'élaborer un tel échancier ni de mentionner les zones devant être ouvertes à l'urbanisation.

En effet, le plan local d'urbanisme pourra fixer un objectif quantitatif, mais non localisé, de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, afin d'éviter une spéculation foncière sur des terrains qui pourraient être ouverts à l'urbanisation dans un avenir proche.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Le Gouvernement est favorable à cet amendement, sous réserve de deux légères rectifications.

D'abord, il souhaite que ce paragraphe soit inséré après le vingt et unième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme pour éviter une confusion, de façon que cela ne figure pas dans la partie des règles opposables.

Ensuite, il demande que les mots « ils peuvent comporter » soient remplacés par les mots « le rapport de présentation peut comporter ».

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ces précisions me semblent intéressantes. La commission est donc favorable à cet amendement.

**M. le président.** Monsieur Jarlier, acceptez-vous de rectifier votre amendement dans le sens souhaité par M. le ministre ?

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** L'essentiel est que la disposition ne soit pas opposable aux tiers et qu'elle soit néanmoins consacrée dans la loi.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n° 107 rectifié, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, et ainsi libellé :

Au début de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le rapport de présentation peut comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

Je mets aux voix l'amendement n° 107 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 221 rectifié, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant le paragraphe I de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... L'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« (...) Ne permettent pas, dans une commune définie à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, de respecter les obligations fixées par cet article. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Il ne faut pas oublier que la politique gouvernementale en matière de logement reste largement dépendante de nombreux facteurs, comme le coût du foncier ou la bonne volonté des élus locaux de prévoir, dans le cadre des compétences des structures intercommunales, la réalisation de logements sociaux dans leurs opérations d'urbanisme. Il est donc nécessaire de tout mettre en œuvre afin que les objectifs définis nationalement en matière de logement soient pris en compte par les collectivités locales dans leurs documents d'urbanisme.

Actuellement, dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, autrement dit directement soumises aux documents nationaux d'urbanisme, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois après sa transmission au préfet. Toutefois, ce dernier peut demander à la commune d'apporter des modifications à son plan. Tel sera le cas si le préfet estime, par exemple, que le plan local d'urbanisme décidé par la commune est incompatible avec les règles énoncées par une directive d'aménagement du territoire applicable à la commune.

Ce contrôle de légalité exercé *a priori* par le préfet se révèle très efficace. Il serait intéressant de l'élargir, notamment aux obligations à la charge des communes en matière de logement social. Ainsi, le préfet pourrait demander que la commune modifie son plan local d'urbanisme si ce dernier ne lui permet pas de respecter les 20 % de logements locatifs sociaux.

Notre amendement vise donc à donner au représentant de l'État le pouvoir de faire valoir la priorité de construction de logements locatifs sociaux.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme prévu, la commission émet un avis défavorable.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 221 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de vingt-trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 192 rectifié, présenté par MM. Seillier, Mouly et de Montesquiou, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... Le sixième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« À ce titre, ils délimitent des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements,

un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit, notamment au regard des besoins repérés par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ce programme doit contenir un minimum de 20 % de logements financés par des prêts locatifs à usage social et par des prêts locatifs aidés d'intégration.

« Ils peuvent également : »

La parole est à M. Bernard Seillier.

**M. Bernard Seillier.** Le plan local d'urbanisme devrait pouvoir délimiter les secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. La part de logements intermédiaires et de logements sociaux devrait être fixée par le PLU et correspondre aux besoins recensés, notamment, par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le PDALPD.

Dans les communes soumises à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, un minimum de 20 % de logements financés au moyen d'un PLUS ou d'un PLAI devrait en tout état de cause être garanti. Cette garantie interviendrait par un contrôle du préfet dans les conditions prévues aux articles L. 123-12 et L. 123-12-1 du code de l'urbanisme.

**M. le président.** L'amendement n° 222 rectifié, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant le I de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article additionnel ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les zones urbaines, le plan local de l'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 50 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de dix logements au moins sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Cet amendement porte sur la réalisation de logements sociaux dans les communes devant répondre aux objectifs du code de la construction et de l'habitation en la matière.

Dans les 742 communes de France qui, encore aujourd'hui, près de cinq ans après l'adoption de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, demeurent « hors la loi », il est fort probable que l'adoption de plans locaux d'urbanisme et de programmes locaux de l'habitat a conduit au développement du parc de logements et a accompagné quelques-unes de ses mutations.

Je n'ose penser que, en cinq ans, aucun des services de l'urbanisme d'un certain nombre de villes concernés n'ait eu à délivrer de permis de construire de logements neufs, à réhabiliter et à transformer des logements anciens ou à changer l'affectation de bâtiments jusqu'ici dévolus aux activités économiques pour les transformer en logements.

Si tel était le cas, nous aurions sans doute quelque peine à croire que la construction de logements progresse dans notre pays et puisse parvenir cette année à des niveaux rarement atteints. Mais peut-être est-ce tout simplement parce que ces programmes de logements ne sont pas des programmes locatifs et *a fortiori* des programmes locatifs sociaux...

Il faut être imaginatif quand il le faut et coercitif quand cela devient nécessaire. Nous proposons donc de modifier le code de l'urbanisme en mettant les communes qui n'ont pas atteint leur objectif en termes de logements sociaux en demeure de concevoir des PLU et des PLH leur permettant de rattraper leur retard dans de brefs délais.

S'il faut donner priorité à la construction de logements sociaux dans le sens d'un engagement national pour le logement, alors il faut donner priorité à la construction de logements sociaux dans les programmes locaux de l'habitat et les plans d'urbanisme : aucun PLU ou PLH ne doit être applicable dans ces localités sans que priorité soit donnée à la construction de logements sociaux !

Si les terrains sont rares, si le patrimoine urbain doit être préservé, imaginons des solutions afin d'alléger le coût du foncier ! Mais cet allègement n'aurait pas de sens s'il n'aboutissait pas à la réalisation effective de logements sociaux sur les terrains utilisés ou dans les opérations d'acquisition-réhabilitation qui peuvent se mener sur des patrimoines locatifs plus anciens.

Comme le présent projet de loi allonge quelque peu les délais de confection de certains de ces documents et que les préfets, en leur qualité de représentants de l'État, ont vocation à porter l'engagement national pour le logement, nous avons le temps de permettre à chaque commune concernée de procéder aux efforts requis.

Rappelons quand même à ceux qui l'auraient oublié que la notion de logements sociaux définie par l'article L. 302-5 recouvre des réalités fort différentes. En effet, on distingue dans cet ensemble non seulement les logements appartenant aux organismes membres de l'Union sociale pour l'habitat – le parc d'HLM pour être bref –, les logements-foyers pour jeunes travailleurs, travailleurs migrants et personnes âgées, mais aussi le parc locatif privé conventionné auprès de l'ANAH.

Ne pas avoir réussi au bout de presque cinq années à répondre aux objectifs fixés par la loi est une preuve assez évidente de choix d'urbanisme tournant le dos à la réalité de la demande de logements,...

**M. Jean Desessard.** Eh oui !

**Mme Michelle Demessine.** ... d'autant que demande de logement social et faiblesse des revenus vont souvent de pair, y compris dans les villes que l'on pense favorisées par la fortune, qui sont le plus souvent les villes ne respectant pas leurs obligations de construction.

Ainsi, si l'on prend cinq des grandes villes des Alpes-Maritimes, qu'observe-t-on dans la réalité ?

Cagnes-sur-Mer compte 4,7 % de logements sociaux, Antibes 5,8 %, Le Cannet-Rocheville 6,5 %, Nice 10,9 %. Toutes ces villes sont donc en deçà des besoins et des objectifs.

L'office public d'HLM des Alpes-Maritimes a d'ailleurs procédé ces dernières années à la revente d'une part importante de son patrimoine. Or que sait-on de la situation des ressources des habitants de ces villes ?

Si l'on en croit les indications fournies par les services fiscaux, 42,5 % des Antibois ne sont pas imposables, tout comme 44,2 % des habitants de Cagnes-sur-Mer ou 45,8 % des résidents du Cannet-Rocheville. De même, 48,4 % des Niçois et 49,2 % des Cannois sont non imposables. Je sais que j'ai pris un exemple extrême, mais c'est pour appuyer ma démonstration.

Continuer à mener des politiques d'aménagement urbain sans laisser la place requise à la construction de logements sociaux représente donc, dans les cas qui nous préoccupent, une non-réponse à la réalité des besoins telle qu'elle s'exprime.

Parce qu'il faut rompre avec ces logiques, nous ne pouvons que vous inviter, mes chers collègues, à adopter cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 236, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après le I de cet article, insérer un paragraphe additionnel ainsi rédigé :

... – Après le cinquième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« À ce titre, ils délimitent des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit, notamment au regard des besoins repérés par le plan départemental d'accès au logement des plus défavorisés.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ce programme doit contenir un minimum de 50 % de logements financés par des prêts locatifs à usage social et par des prêts locatifs aidés d'intégration. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Cet amendement vise à compléter le dispositif dont nous avons déjà parlé dans la discussion des amendements précédents.

Il s'agit clairement de partir des besoins tels qu'ils ont été ciblés, notamment grâce au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées – en d'autres termes les publics prioritaires –, et d'en permettre la résolution au travers des choix d'aménagement des collectivités locales.

Concrètement, sur les zones destinées à devenir l'assise des programmes de logements, la prise en compte des priorités du plan départemental doit être affirmée par la fixation d'un pourcentage de logements sociaux minimal permettant de répondre à la demande.

S'agissant des communes les plus en retard vis-à-vis des règles fixées par le code de l'urbanisme, il s'agit de poser le principe de la réalisation d'au moins 50 % de logements sociaux dans tout projet de construction de logements neufs.

Encore une fois, c'est une proposition qui tend à favoriser la réalisation de logements sociaux là où il en manque cruellement, alors que les plans locaux d'urbanisme dans une bonne part des communes ne respectant pas les règles du code de l'urbanisme se définissent de manière tout à fait locale, une part importante de ces communes n'étant pas engagée dans une intercommunalité.

Enfin, notre amendement offre au préfet la possibilité de faire valoir l'ordre des priorités qui devrait découler naturellement d'une véritable loi portant engagement national pour le logement.

Sous le bénéfice de ces observations, mes chers collègues, nous vous invitons à adopter cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 403 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

I. – Rédiger ainsi le III de cet article :

III. – Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les zones urbaines, le plan local de l'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – En conséquence, supprimer les IV, V et VI de cet article.

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

**M. Jean-Pierre Caffet.** Tout à l'heure, Thierry Repentin a souligné l'importance de l'article 2 du point de vue des instruments dont pourront disposer les communes afin de construire des logements. Je ne vais pas revenir sur ses propos.

En revanche, je rappellerai que les socialistes considèrent qu'une bonne partie de la crise du logement repose sur la pénurie de logements sociaux et de logements locatifs sociaux. Ce sont ces deux éléments qui ont présidé à la rédaction des amendements n°s 403 rectifié et 404.

Le paragraphe III de l'article 2 du projet de loi représente un progrès dans la mesure où il permet de « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit ». Autrement dit, une commune pourra définir dans son plan local d'urbanisme des périmètres dans lesquels une partie devra être consacrée au logement locatif.

Je l'ai dit, c'est un progrès par rapport aux dispositions antérieures du code de l'urbanisme, mais cela reste largement insuffisant d'un double point de vue.

En premier lieu, le dispositif proposé ne vise pas explicitement la réalisation de logements locatifs sociaux. Une commune pourrait même en quelque sorte en interdire la production.

C'est pourquoi nous demandons que cette rédaction soit modifiée et que figure spécifiquement la possibilité pour une commune de définir des périmètres dans lesquels tout programme de logements devra contenir une partie de logements sociaux. Je parle bien d'une faculté et non d'une obligation.

En second lieu – c'est ce qui nous inquiète le plus –, le projet de loi prévoit d'insérer ce dispositif à la fin de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, lequel est assorti d'un droit de délaissement.

Or nous estimons que cette nouvelle servitude ne doit pas être assortie d'un droit de délaissement, à l'instar de celles qui figurent à l'article L. 123-1 ; je pense à celles qui sont liées au COS ou à la protection du patrimoine.

Ce droit de délaissement est un véritable danger à partir du moment où un grand nombre de propriétaires se voyant frappé de cette servitude voudraient vendre leur bien. À ce moment-là, la commune pourrait se trouver dans l'incapacité financière de répondre à leur mise en demeure et cette règle risquerait d'être vidée de son contenu. Il me semble d'ailleurs que le Conseil d'État partage cet avis.

**M. le président.** L'amendement n° 404, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant le I de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 25 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements d'une surface supérieure ou égale à 1 000 mètres carrés sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % de la surface hors œuvre de la totalité des constructions prévues dans le cadre de ladite zone. »

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

**M. Jean-Pierre Caffet.** Cet amendement vise à renforcer l'action des collectivités locales dans le cas où elles n'atteignent pas l'objectif des 20 % de logements sociaux. Il s'agit, bien évidemment, des communes visées par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Cet amendement complète l'amendement n° 403 rectifié. Il tend à fixer le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux devant être réalisés, ainsi que la taille des programmes concernés.

**M. le président.** L'amendement n° 454, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Remplacer les III, IV et V de cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les zones urbaines, le plan local de l'urbanisme doit délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage minimum de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 35 % minimum de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements d'une surface supérieure ou égale à 1 000 mètres carrés sont affectés à la

construction de logements locatifs sociaux. Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % minimum de la surface hors œuvre de la totalité des constructions prévues dans le cadre de ladite zone. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Mme Demessine et M. Caffet ont merveilleusement bien défendu la philosophie de cet amendement. Mon intervention ne portera par conséquent que sur les chiffres, les miens étant légèrement différents de ceux de Mme Demessine et M. Caffet. En effet, nos ordinaires ont calculé des taux différents !

Cet amendement impose aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme, un PLU, de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage minimum de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

En outre, cet amendement oblige les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à consacrer au minimum 35 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements à du logement social. Ce pourcentage est un minimum pour engager le rattrapage dans les communes soumises à l'article 55.

Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % minimum.

**M. le président.** L'amendement n° 238, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer le III de cet article.

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Il s'agit d'un amendement de cohérence.

En effet, l'amendement n° 236 tend à introduire au paragraphe II du présent article des dispositions identiques à celles qui sont contenues dans le paragraphe III. Ce dernier devient par conséquent sans objet.

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

L'amendement n° 15 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 109 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Remplacer le premier alinéa du III de cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

III. – L'article L. 123-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines » sont insérés les mots : « ou à urbaniser ».

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 15.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'article L. 123-2 du code de l'urbanisme prévoit que les communes peuvent instituer trois types d'emplacements réservés dans leur PLU.

En effet, le PLU peut réserver des terrains compris dans un périmètre déterminé pour cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, mais aussi des emplacements pour la réalisation de programmes de logements et des terrains destinés à recevoir de futures voies, ouvrages publics, installations générales ou espaces verts.

L'article 2 du présent projet de loi prévoit une quatrième possibilité : délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter un pourcentage de logements locatifs particuliers, qui pourront, bien évidemment, être des logements sociaux.

L'amendement tend à ce que ces quatre servitudes puissent être instituées non seulement dans les zones urbaines, mais également dans les zones à urbaniser, afin de renforcer les outils des communes en matière de politique foncière.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 109.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Cet amendement tend à permettre aux communes d'instituer dans leur PLU les servitudes prévues à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme non seulement dans les zones urbaines, mais également dans les zones à urbaniser.

**M. Daniel Raoul.** Très bien !

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

L'amendement n° 16 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 110 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 335 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Dans le texte proposé par le III de cet article pour compléter l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, remplacer le mot :

construction

par le mot :

réalisation

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 16.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'article 2 prévoit que les communes pourront délimiter – nous venons de l'évoquer – des secteurs dans lesquels les opérations de logement devront comporter un pourcentage obligatoire d'une catégorie de logements, par exemple des logements sociaux.

Cet amendement vise à préciser que les obligations pourront s'appliquer à la « réalisation » de logements sociaux – et non seulement à la « construction » –, afin d'y inclure des opérations de réhabilitation et d'amélioration.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 110.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** L'amendement est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 335.

**M. Daniel Raoul.** Si vous le permettez, monsieur le président, j'évoquerai également l'amendement n° 494, déposé par le Gouvernement. Il serait en effet souhaitable que cet amendement inclue la réalisation de logements neufs dans des immeubles anciens laissés à l'abandon.

Si les trois amendements identiques actuellement en discussion permettent cette interprétation, l'amendement du Gouvernement n'est pas aussi explicite. Je souhaiterais entendre les explications de M. le ministre à ce propos. Si elles nous donnaient satisfaction, nous serions prêts à retirer notre amendement au bénéfice du sien.

**M. le président.** L'amendement n° 494, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par le III de cet article pour compléter l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

construction d'un programme de logements  
par les mots :

réalisation d'un programme de logements par création de logements neufs ou par changement de destination d'un bâtiment non destiné au logement

La parole est à M. le ministre.

**M. Dominique Perben, ministre.** En effet, monsieur Raoul, l'amendement n° 494 évoque la « réalisation d'un programme de logements par création de logements neufs ou par changement de destination d'un bâtiment non destiné au logement ». Vous souhaitez que nous y ajoutions les mots : « ou par réhabilitation d'un bâtiment à l'abandon ». (*MM. Daniel Raoul et Thierry Repentin acquiescent.*)

Je suis tout à fait disposé à donner une suite favorable à cette demande.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n° 494 rectifié, déposé par le Gouvernement, ainsi libellé :

Dans le texte proposé par le III de cet article pour compléter l'article L. 123 2 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

construction d'un programme de logements  
par les mots :

réalisation d'un programme de logements par création de logements neufs ou par changement de destination d'un bâtiment non destiné au logement ou par réhabilitation d'un bâtiment destiné au logement et à l'abandon

L'amendement n° 237, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par le III de cet article pour le *d* de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, après le mot :

locatifs

insérer le mot :

sociaux

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Il s'agit d'un amendement de précision et de repli.

En effet, le présent projet de loi complète l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme en y incluant la construction de logements sociaux au titre des « servitudes » pouvant être prises en compte dans le cadre d'un PLU.

Outre le fait qu'on peut s'interroger sur la notion de servitude en la matière, il importe – tel est le sens de notre amendement – que ces règles ne soient *a priori* mises en œuvre qu'à la condition que des logements sociaux soient construits.

**M. le président.** L'amendement n° 111, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le III de cet article pour compléter l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme par les mots :

dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Le projet de loi tend à permettre l'institution dans les PLU d'une nouvelle servitude dans les zones urbaines. Des secteurs pourront être délimités, dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs définis par le plan.

L'amendement n° 111 tend à prévoir que ces catégories de logements devront être définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le conseil municipal sera libre à la fois d'instituer la servitude, de délimiter les secteurs où elle s'appliquera, de déterminer les catégories de logements devant être construits et de fixer leur pourcentage dans le programme de construction.

Toutefois, il devra être tenu compte de la situation locale. Ainsi, dans les secteurs comprenant peu de logements sociaux, le PLU pourrait en imposer. En revanche, dans les secteurs qui en comprennent déjà une forte proportion, il faudrait plutôt prévoir la construction de logements intermédiaires ou privés.

La nécessité de respecter les objectifs de mixité sociale figure déjà dans le code de l'urbanisme pour l'institution d'une servitude consistant à réserver des emplacements pour des programmes de logements.

**M. le président.** L'amendement n° 452, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Compléter le III de cet article par huit alinéas ainsi rédigés :

« e) Dans ces secteurs définis, tout projet soumis à permis de construire sur ces terrains comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 25 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface hors œuvre nette d'habitation est inférieure à 1 000 mètres carrés. En cas de division ou de lotissement des terrains de l'État mentionnés, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain.

« Les collectivités pourront définir sur ces secteurs des emplacements réservés en vue de réalisation de logements et de logements locatifs sociaux indiqués aux documents graphiques du règlement des PLU, par les légendes LS 25 %, L 50 %, LS 50 %, L 100 % et LS 100 %. Les projets devront respecter les dispositions suivantes :

« LS 25 % : réaliser en habitation affectée au logement social 25 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

« L 50 % : réaliser en habitation affectée au logement social 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; et affecter au moins 50 % du programme d'habitation prévu à du logement social ;

« LS 50 % : réaliser en habitation affectée au logement social 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

« L 100 % : réaliser en habitation affectée au logement social 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; et affecter au moins 50 % du programme d'habitation prévu à du logement social ;

« LS 100 % : réaliser en habitation affectée au logement social 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

« En cas de division ou de lotissement d'un terrain grevé d'un emplacement réservé, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement, inspiré des procédures d'élaboration du PLU adoptées à Paris, vise à donner aux décideurs locaux et aux citoyens les outils pour planifier localement la répartition des logements sociaux dans l'espace urbain, afin de délimiter finement des secteurs comprenant 25 %, 50 %, 75 % ou 100 % de logements sociaux, et ce en toute transparence.

**M. Philippe Dallier.** C'est du parisianisme ! C'est totalement inapplicable dans des communes de 5 000 ou de 10 000 habitants !

**M. le président.** L'amendement n° 453, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Compléter le III de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« e) Dans les communes de plus de 20 000 et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements, tout projet soumis à permis de construire sur ces secteurs définis comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation. Ces dispositions s'appliquent aux surfaces hors œuvre nette d'habitation égales ou supérieures à 1 000 mètres carrés.

En cas de division ou de lotissement des terrains inclus sur les secteurs définis, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement vise à affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation dans les communes où les besoins en logements sont importants.

Un seuil de 25 % de logements sociaux dans chaque projet permettrait en effet une mixité sociale dans chaque habitation.

En ce sens, cet amendement donne des indications bien plus précises et contraignantes que le présent projet de loi. Celui-ci ne fixe en effet aucun seuil, il donne la possibilité – donc sans contrainte – de délimiter des secteurs où s'appliquerait un pourcentage – qui n'est pas précisé – affecté à des catégories – lesquelles ? – de logements locatifs.

Il s'agit donc d'un amendement volontariste ; j'invite tous mes collègues qui plaident en faveur de la mixité sociale à le voter.

Je me permets d'insister sur cet amendement, car il est proche des préoccupations exprimées par Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales.

En effet, dans son rapport, à la page 32, Mme le rapporteur pour avis propose de « subordonner la délivrance des permis de construire, pour tout projet de construction ou de réhabilitation comportant vingt logements ou plus, à la réalisation d'au moins 20 % de logements sociaux ».

Mme le rapporteur pour avis limite toutefois l'application de cette idée courageuse aux communes qui n'ont pas atteint l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU. C'est déjà une première étape positive, mais pourquoi ne pas l'étendre au-delà ?

Un objectif de 20 % ou 25 % de logements sociaux par projet paraît en effet raisonnable, puisque les 75 % ou 80 % de logements restants permettraient d'équilibrer financièrement ces logements sociaux.

Monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, vous avez invoqué hier la mixité sociale pour refuser de construire 100 % de logements sociaux sur des terrains cédés par l'État. Voilà une bonne occasion de montrer que la mixité sociale n'est pas seulement un prétexte pour refuser la construction de logements sociaux.

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

L'amendement n° 18 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 113 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 337 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit le IV de cet article :

IV. – Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

« La procédure prévue à l'alinéa précédent peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 18.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement est particulièrement important, car il tend à inscrire dans la loi la possibilité pour les communes de déléguer totalement la procédure relative au droit de délaissement à des offices publics d'aménagement et de construction ou à des sociétés d'économie mixte, les SEM. Ceux-ci pourront dès lors se porter acquéreurs du terrain et mener eux-mêmes la procédure.

Une telle disposition est, me semble-t-il, de nature à donner aux communes la capacité financière de mettre en œuvre leurs objectifs en matière de logement social.

En outre, cet amendement vise à lever une ambiguïté extrêmement gênante. En effet, dans sa rédaction actuelle, l'article 2 laisse entendre que la commune, une fois qu'elle aura saisi le juge de l'expropriation, sera contrainte d'acheter le terrain en question. L'amendement précise donc qu'il n'y a pas d'obligation pour la commune.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 113.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Cet amendement tend, d'une part, à garantir que la commune n'est en aucun cas tenue d'acquérir un bien si le propriétaire exerce son droit de délaissement et, d'autre part, à lui accorder les délais de droit commun pour se prononcer sur l'acquisition et régler le prix de vente.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 337.

**M. Thierry Repentin.** La délibération prise en conseil municipal de territorialiser les objectifs en matière de construction de logement social ne saurait créer, pour les propriétaires concernés, une indemnisation au motif qu'ils seraient pénalisés parce que nous pourrions qualifier de « servitude sociale ».

Dans l'hypothèse inverse, nous serions dans une situation ubuesque et, convenons-en, inadmissible.

De fait, en France, tout le système foncier est organisé autour du principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme, y compris d'ailleurs l'interdiction de construire.

Lorsque qu'un maire décide qu'un terrain reste en zone verte ou demeure non constructible, son propriétaire ne peut pas pour autant demander à être indemnisé au motif que celui-ci n'a pas été transformé en zone constructible.

Notre droit de l'urbanisme ne prévoit pas, à ce jour, de zonage spécifique pour la construction de logements sociaux, contrairement d'ailleurs à ce qui se pratique couramment dans un certain nombre de pays. À cet égard, l'exemple le plus probant est celui des Pays-Bas, où sont indiquées les zones affectées aux logements sociaux, ceux-ci étant par ailleurs classés en trois catégories selon les plafonds de revenus exigés. Il y a là une étrange similitude avec les prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI, les prêts locatifs à usage social, les PLUS, et les prêts locatifs sociaux, les PLS.

Aux Pays-Bas, l'approbation de tels plans par le ministre de l'urbanisme vaut en même temps octroi des subventions correspondant au déficit prévisible de ces opérations. Cela fait rêver, quand on songe à la prudence de nos propres règles en matière de logement social !

Il faut donc absolument éviter que, parce que la commune aurait réservé, dans son PLU, un secteur au logement social, les propriétaires puissent demander une indemnisation au motif que leur terrain aurait subi une dévaluation.

Si vous aviez choisi, monsieur le ministre, de rattacher ces nouvelles dispositions à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non à l'article L. 123-2, sans doute serions-nous à l'abri d'une telle dérive. Cette question a d'ailleurs fait l'objet d'une longue discussion au sein du Conseil d'État lors de l'examen de ce projet de loi. Je regrette que, à la suite d'un arbitrage interministériel, Bercy ait décidé de rattacher ces dispositions à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme. Certes, cela permettra de mieux valoriser les propriétés de l'État, mais c'est totalement incompatible avec la création sur notre territoire de logements accessibles à nos concitoyens.

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

L'amendement n° 19 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 114 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 338 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

À la fin du texte proposé par le VI de cet article pour insérer un article L. 230-4-1 dans le code de l'urbanisme, remplacer les mots :

ou à compter de la date d'expiration du délai de six mois mentionné à l'article L. 230-3, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas fait connaître sa décision dans ce délai.

par les mots :

à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au troisième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 19.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 114.

**M. Pierre Jarlier.** Coordination.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 338.

**M. Thierry Repentin.** Amendement de coordination.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'article 2 du projet de loi permettra aux communes qui le souhaitent de délimiter dans leur PLU des secteurs dans lesquels tout programme de logement pourra comporter une proportion de logements sociaux.

Cet article offre ainsi aux communes un instrument utile destiné à leur permettre de rééquilibrer, le cas échéant, la répartition de logements sociaux sur leur territoire, en fonction de la situation de la commune en question.

L'amendement n° 192 rectifié vise à faire de cet instrument une contrainte. Il tend en effet à obliger les communes à délimiter des secteurs dans lesquels tout nouveau programme de logements devra comporter au moins 20 % de logements sociaux. Par ailleurs, ces logements devraient être en PLUS ou en PLAI. Or cette décision est de nature réglementaire.

De telles dispositions ne laisseraient pas suffisamment de souplesse à l'échelon local. Une obligation est faite aux maires. Ils doivent la remplir, mais c'est à eux, en fonction de la situation de leur commune, qu'ils connaissent mieux que quiconque, de déterminer de quelle manière y parvenir.

Je prie donc mon collègue Bernard Sellier de bien vouloir retirer l'amendement n° 192 rectifié. À défaut, je serai contraint d'émettre un avis défavorable.

S'agissant de l'amendement n° 222 rectifié, je répéterai qu'il n'est ni raisonnable ni souhaitable d'imposer aux communes de manière uniforme et automatique l'obligation de prévoir dans leur PLU des programmes de logements composés pour moitié de logements sociaux. Les communes doivent pouvoir moduler en fonction de leur situation. Celle-ci est très variable d'une commune à l'autre.

Les maires ont une obligation, qu'ils ont déjà parfois beaucoup de mal à remplir ; ne leur imposons pas de contraintes supplémentaires !

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement, ainsi que sur l'amendement n° 236, qui est similaire.

L'amendement n° 403 rectifié porte sur le droit de délaissement. Celui-ci soulève des questions juridiques complexes. Lors de ses auditions, la commission a entendu sur ce sujet des avis très divers. Pour autant, il n'est pas certain qu'elle

soit aujourd'hui parvenue à une réponse claire et définitive, comme en atteste son amendement tendant à rendre le droit de délaissement facultatif.

S'agissant de la précision relative aux logements sociaux, elle ne me paraît pas opportune. Pourquoi en effet réduire les possibilités offertes aux communes ? Je rappelle que, en tout état de cause, la délimitation de secteurs dans les PLU n'est qu'une possibilité offerte aux élus. Ceux-ci n'auront pas l'obligation de s'en servir.

Par ailleurs, il peut être nécessaire, dans des secteurs comptant déjà de nombreux logements sociaux, d'imposer des obligations en matière de construction de logements intermédiaires, voire d'accession sociale à la propriété, comme je l'ai expliqué tout à l'heure s'agissant d'opérations que je connais bien.

Encore une fois, il est préférable, me semble-t-il, de laisser une certaine souplesse aux communes. Il faut permettre aux maires de déterminer leur politique en matière de logements et de décider des moyens qu'ils mettront en œuvre pour remplir leurs obligations. La commission émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 403 rectifié.

S'agissant de l'amendement n° 404, les obligations qu'il tend à imposer n'apparaissent pas raisonnables au regard de la nécessité de prendre en compte la spécificité de chaque situation locale.

Les objectifs de mixité sociale doivent être envisagés à l'échelle de la commune et non pas opération après opération. Même à Paris, il est souhaitable, dans certains endroits, de ne pas construire de nouveaux logements sociaux, car il y en a déjà trop. Il vaut mieux, par exemple, y construire des logements intermédiaires. Nous en avons déjà discuté, monsieur Repentin.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

S'agissant de l'amendement n° 454, je redirai qu'il n'est pas souhaitable que le seuil soit fixé à 20 %, à 35 % ou à 50 %, de supprimer la possibilité pour les communes de décider de ce qu'il convient de faire en fonction de leur situation. La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

La commission est également défavorable à l'amendement de cohérence n° 238.

J'en viens à l'amendement n° 494 rectifié, qui est très proche de l'amendement n° 16 de la commission. Toutefois, ce dernier me semble préférable, dans la mesure où il ne définit pas les différents secteurs de réalisation. Si l'on définit ce qu'est une réalisation et si l'on détermine des objectifs, le risque est d'en oublier un.

**M. Thierry Repentin.** Oui !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Qui nous dit en effet que l'on ne va pas oublier un cas ? Monsieur le ministre, permettez-moi de soumettre cet élément à votre analyse. Peut-être pourriez-vous retirer votre amendement au profit de celui de la commission ?

**M. Thierry Repentin.** Très bien ! Tenez bon, monsieur le rapporteur !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission est défavorable à l'amendement n° 237. En effet, pour des raisons de mixité sociale, il convient de donner un peu de souplesse aux communes et de les laisser libres de choisir les obligations qu'elles fixeront dans leurs PLU.

La commission émet un avis favorable sur l'amendement n° 111, sous réserve que M. Jarlier précise que le concept de mixité sociale doit bien être apprécié à l'échelle de la commune ou d'une partie de la commune si celle-ci est très importante, et non opération par opération, petit secteur par petit secteur.

L'amendement n° 452 tend, lui aussi, à fixer précisément des obligations et à enfermer les communes dans des schémas. Laissons-leur de la souplesse ! La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Pour les mêmes raisons, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 453.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'amendement n° 192 rectifié. En effet, comme l'a dit M. le rapporteur, il n'est pas souhaitable d'imposer un pourcentage unique dans toute la France et sur tout le territoire communal.

L'amendement n° 222 rectifié s'inscrivant dans le même esprit, le Gouvernement y est défavorable. Il émet également un avis défavorable sur l'amendement n° 236.

S'agissant de l'amendement n° 403 rectifié, je souhaite revenir un instant sur le droit de délaissement. Cette question étant essentiellement juridique, il faut faire très attention, en pesant bien le pour et le contre.

Supprimer le droit de délaissement, c'est prendre deux risques : l'un vis-à-vis de la Cour européenne des droits de l'homme, l'autre en termes de droit à indemnisation.

Le Conseil d'État a émis un avis tout à fait clair sur ce point. Si le droit de délaissement n'est pas maintenu pour le propriétaire, il y aura droit à indemnisation. Cette indemnisation risque d'intervenir après le bouclage de l'équilibre financier de l'opération, faisant ainsi peser une incertitude sur ce dernier.

Nous aurons l'occasion de revenir sur cette question au cours de l'examen du texte, notamment à l'occasion de la discussion d'un amendement ultérieur de la commission. Il y a là, me semble-t-il, une véritable difficulté, qu'il faut étudier très précisément. Il serait en effet regrettable de créer une incertitude juridique. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 403 rectifié.

Le Gouvernement est également défavorable aux amendements n° 404, 454 et 238. En revanche, il est favorable aux amendements identiques n° 15 et 109.

Les amendements identiques n° 16, 110 et 335 ont déjà donné lieu à un débat assez approfondi. Au fond, la question est de savoir si nous comprenons tous la même chose.

Si, par les mots « réalisation d'un programme de logements », on désigne également la transformation de logements à l'abandon ou qui ne sont plus utilisés (*M. le rapporteur et M. Thierry Repentin font un signe d'acquiescement*), dans ces conditions, j'accepte bien volontiers de me rallier à l'amendement n° 16 de la commission et de retirer l'amendement n° 494 rectifié.

**M. le président.** L'amendement n° 494 est retiré.

Veillez poursuivre, monsieur le ministre.

**M. Dominique Perben, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 237.

En revanche, il est favorable à l'amendement n° 111, qui tend à apporter une précision rédactionnelle.

Il est défavorable aux amendements n° 452 et 453.

Enfin, il est favorable aux amendements identiques n° 18, 113 et 337 ainsi qu'aux amendements identiques n° 19, 114 et 338.

**M. le président.** Monsieur Seillier, l'amendement n° 192 rectifié est-il maintenu ?

**M. Bernard Seillier.** Je me rallie aux arguments de M. le rapporteur et je retire cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 192 rectifié est donc retiré.

La parole est à M. José Balarello, pour explication de vote, sur l'amendement n° 222 rectifié.

**M. José Balarello.** Mme Demessine a tout à l'heure évoqué mon département, les Alpes-Maritimes. Ayant présidé l'office d'HLM de Nice et des Alpes-Maritimes, département où j'ai édifié 25 000 logements sociaux dans 89 communes, je connais bien le problème.

Or nombre de communes de la bande littorale sont coincées entre la mer et la montagne. Ainsi, Menton n'a pas de terrains disponibles, car son extension est limitée au nord par la « loi montagne » et au sud par la « loi littoral ». De surcroît, la totalité de son territoire est soumise au plan de prévention des risques.

L'article 55 de la loi SRU n'a pas tenu compte de ces éléments. Aussi le conseil général est-il obligé d'aider largement les constructeurs sociaux, alors que ce n'est pas sa vocation initiale, notamment en ce qui concerne les surcoûts fonciers, les acquisitions-réhabilitations et, souvent, la prise en charge des VRD, les voiries, réseaux divers, dans un certain nombre de communes.

Grâce à cette aide, ont été lancés cette année 1 560 logements sociaux. En outre, plus de 1 000 prêts à taux zéro ont été signés grâce à des subventions du conseil général aux accédants.

Le conseil général des Alpes-Maritimes, qui est d'ailleurs présidé par M. le ministre délégué à l'aménagement du territoire, Christian Estrosi, s'implique fortement afin que soit consommée la totalité de la dotation aux logements sociaux.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 222 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 236.

**M. Thierry Repentin.** Au préalable, je tiens à souligner combien il est difficile de suivre ce débat. En effet, sur divers sujets, notamment à propos de l'article 55 de la loi SRU, les discussions renvoient à différents articles du texte, ce qui nous oblige constamment à faire le lien entre les amendements que nous avons déposés à l'article 9 et ceux qui sont discutés à l'article 2.

Très franchement, je crains que tout cela n'aboutisse au rejet systématique des amendements présentés par les groupes qui ne sont pas majoritaires dans cet hémicycle. C'est dommage, car nous aurions pu, ensemble, réaliser certaines avancées.

Cela étant dit, j'en viens à l'amendement n° 222 rectifié, que je trouve intéressant, car Mme Demessine pointe du doigt le fait que certaines communes sont aujourd'hui inscrites dans un plan de rattrapage – si je puis dire – de

logement social, au motif qu'elles n'en auraient pas suffisamment fait par le passé. Sur les trois dernières années, on constate en effet que certaines communes n'ont pas fait le moindre effort ou que, lorsqu'elles en ont fait, ils ont exclusivement porté sur la réalisation de logements sociaux financés en PLS.

Or, s'il est intéressant de faire du PLS dans une perspective de mixité sociale – je préfère pour ma part parler de « diversité sociale » –,...

**M. Alain Vasselle.** C'est très bien de faire du PLS !

**M. Thierry Repentin.** Monsieur Vasselle, pour accéder au PLS et pouvoir assumer la charge du loyer, il faut disposer d'un revenu minimum équivalent à deux SMIC. S'il n'est donc pas illégitime de vouloir faire du prêt locatif social, pour autant, il ne faut pas oublier de faire du prêt locatif aidé d'intégration, PLAI, ou du prêt locatif à usage social, PLUS, qui correspondent aux deux catégories de logements sociaux accessibles aux ménages dont les revenus mensuels n'atteignent pas l'équivalent de deux SMIC.

Je vous rappelle que 73 % des ménages en logements sociaux ont un revenu mensuel inférieur à un SMIC. Donc, en faisant du PLS, on est sûr que certains ménages ne pourront y prétendre. On sait d'emblée, dès la construction, qu'on favorisera une certaine typologie sociale.

Je considère que l'amendement n° 222 rectifié a au moins le mérite de nous montrer cette réalité. Je ne suis pas contre le PLS, loin de là, mais j'estime que, dans le souci d'accueillir tout le monde, il faut faire du PLS, mais aussi des PLAI et du PLUS.

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

**M. Philippe Dallier.** Permettez-moi, monsieur le président, de revenir encore une fois sur l'aspect quelque peu caricatural de certains propos.

Madame Demessine, ayez l'honnêteté de dire qu'une grande majorité des 742 communes qui sont montrées du doigt ont respecté leur engagement sur la période triennale ! Cessez de dire que ces 742 communes sont hors la loi et qu'elles n'ont rien fait ! En disant cela, vous trompez les gens !

Monsieur Repentin, sur les 300 logements sociaux qui ont été construits dans ma commune en dix ans, il n'y a pas un seul logement de type PLS, pas un seul ! En Seine-Saint-Denis, les bailleurs sociaux ne veulent pas faire du PLS, ils préfèrent faire du PLAI ou du PLA classique. J'aimerais bien, à l'inverse, pouvoir faire aussi un peu de PLS, car la mixité sociale doit s'imposer dans les deux sens. La Seine-Saint-Denis a aussi vocation à maintenir ses classes moyennes, qui, je vous le dis clairement, sont en train de fuir ce département.

Certaines spécificités doivent également être prises en compte et ce qui vaut dans un sens doit valoir dans l'autre. Vous avez dit que les quelques efforts qu'avaient faits certaines villes pour respecter leur engagement sur la période triennale portaient essentiellement sur du PLS. Eh bien non ! Comme vous pouvez le constater, il y a aussi des communes qui n'ont fait aucun logement de type PLS et qui aimeraient bien en faire aussi un peu ! (*Très bien ! et applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. André Vézinhet, pour explication de vote.

**M. André Vézinhet.** Là, on est vraiment dans la caricature !

Ce qu'a dit M. Repentin est clair : nous ne sommes pas contre le PLS et nous savons que c'est un outil qu'il faut utiliser. Il contribue aussi à la mixité sociale. Donc, il n'est pas question de le condamner.

Si je prends l'exemple de mon département, les grandes villes, qu'elles soient de droite ou de gauche, ont à peu près respecté le pourcentage des 20 % ; qu'il s'agisse de Montpellier, de Béziers, de Sète, de Lunel, il n'y a pas de problème. En revanche, s'agissant de la périphérie des grandes villes, des mesures très rigoureuses ont été prises pour empêcher le logement social de trouver sa place, alors qu'arrivent chaque mois 1 500 habitants de plus.

Aujourd'hui, un véritable *apartheid* est en train de se mettre en place dans certaines parties du territoire, relayé par tel ou tel qui, dans ses discours électoraux, garantit que le logement social ne sera jamais accueilli dans la commune, ce qui lui permet d'être élu triomphalement.

Face à cette perversion qui est en train de s'opérer, il me paraît bon que le problème soit posé. À cet égard, l'amendement n° 222 rectifié tend à clarifier la situation.

Il n'est pas acceptable, alors que l'objectif de mixité sociale est revendiqué par tous, que certains aient recours à tous les subterfuges pour s'en dégager.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mes chers collègues, je rappelle que nous discutons de l'article 2. Comme je l'ai déjà dit lors de mon intervention sur cet article, nous devons être attentifs à ne pas nous éloigner du sujet. Nous traitons actuellement de l'urbanisme et il est souhaitable que nous nous y tenions ; par conséquent, ne tombons pas dans le piège qui nous est tendu ! (*Mme Michelle Demessine s'esclaffe.*) L'article 55 de la loi SRU sera traité dans sa globalité à l'article 9 de ce projet de loi.

La loi SRU – et M. Repentin le sait – est un sujet extrêmement sensible. En discuter ainsi, amendement après amendement, sans se soucier de son équilibre, c'est fausser le débat. On ne peut qu'être défavorable à des amendements présentés dans ces conditions et qui pourraient être intéressants s'ils n'étaient pas déposés à l'article 2.

Nous discuterons de la loi SRU à l'article 9 mais, pour l'instant, restons-en à l'urbanisme et à l'article 2. Tout ne se résume pas, malgré ce que les médias voudraient nous faire croire, à l'article 55 de la loi SRU.

**M. le président.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** A l'article 9, nous parlerons des pénalités financières imposées aux communes qui ne respectent pas le seuil des 20 %.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous parlerons du logement !

**M. Jean Desessard.** Monsieur Dallier, vous êtes un excellent alibi. (*Sourires.*) Vous êtes vertueux et tout le monde se cache derrière vous, mais tout le monde ne fait pas ce que vous avez fait dans votre commune. Donc, il est question des autres.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il est pénalisé quand même !

**M. Jean Desessard.** Pourquoi sommes-nous obligés d'aborder le problème maintenant, monsieur le rapporteur ? Parce qu'on détermine des zones d'aménagement avec des pourcentages pour le logement social, PLAI et PLUS. Il est tout de même logique de demander aux communes qui ne respectent pas les 20 % de faire davantage. C'est une question que l'on ne pourra pas traiter à l'article 9 parce que, à ce stade, vous nous objecterez que c'était à l'article 2 qu'il fallait le traiter. Donc, il est logique de discuter maintenant de la question des communes qui, pour rattraper leur retard, doivent faire un effort supplémentaire en faveur du logement social. À l'article 9, seront examinées les pénalités applicables à ces communes et nous formulerons quelques propositions sur ce sujet. On verra alors si l'on est toujours dans la caricature !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 236.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 403 rectifié.

**M. Thierry Repentin.** Il s'agit d'un amendement très important, qui a été longuement débattu en Conseil d'État.

Notre analyse est toujours la même : en inscrivant à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme la possibilité pour les communes, par le biais de leur PLU, de territorialiser, en quelque sorte, les programmes de logements socialement accessibles, nous évitons un double écueil : la création d'un droit de délaissement et celle d'un droit à indemnisation pour les propriétaires des terrains.

Nous n'avons pas connaissance de la teneur des débats auxquels notre suggestion a donné lieu au sein du Conseil d'État, mais je sais que celle-ci y a été débattue. M. le ministre pourrait-il, afin de nous rassurer pleinement, nous informer sur ce point ?

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 403 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 404.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement constitue une reprise d'une proposition qui figurait dans le rapport *Foncier, logement : sortir de la crise*.

Il a en quelque sorte pour objet d'aider les maires concernés à justifier auprès de leurs administrés, pas toujours enthousiastes, l'affectation au secteur locatif social, afin de rattraper le retard qui s'est accumulé dans ce domaine, d'une partie des surfaces de logements réalisées lors des grandes opérations de construction.

En effet, si la disposition présentée était adoptée, les maires pourraient signifier à des riverains parfois récalcitrants que c'est la loi qui impose une telle répartition.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 404.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 454.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 238.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 15 et 109.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 16, 110 et 335.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 237.

**M. Thierry Repentin.** Le III de l'article 2 a pour objet de permettre aux communes de « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs » définies dans le plan local d'urbanisme.

Or, à mon sens, il aurait été souhaitable de préciser, pour le moins, qu'il devra notamment s'agir de logements locatifs sociaux. En effet, des investisseurs privés peuvent financer, par exemple dans le cadre du dispositif de la loi Robien, la réalisation de logements locatifs, sans qu'il s'agisse pour autant de logements sociaux.

Par conséquent, cet amendement est intéressant et permet d'apporter une précision qui n'est pas inutile.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 237.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 111.

Nos collègues des Alpes-Maritimes vont-ils exprimer leur vote ?

**M. Jacques Peyrat.** Nous réfléchissons !

**M. le président.** Monsieur Peyrat, savez-vous qu'il n'existe qu'une seule assemblée où les membres ont quatre possibilités lors d'un vote : pour, contre, abstention et *juxta modum*, qui indique des réserves et une poursuite de la réflexion. Il s'agit de l'assemblée des évêques, or vous n'y siégez pas encore ! *(Rires et applaudissements.)*

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 452.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 453.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 18, 113 et 337.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 19, 114 et 338.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux, afin de permettre à la commission des affaires économiques de se réunir ; nous les reprendrons à seize heures.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à douze heures dix, est reprise à seize heures dix, sous la présidence de M. Adrien Gouteyron.)*

**PRÉSIDENCE DE M. ADRIEN GOUTEYRON****vice-président****M. le président.** La séance est reprise.

4

**COMMUNICATION RELATIVE  
À UNE COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

**M. le président.** J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2006 est parvenue à l'adoption d'un texte commun.

5

**RAPPEL AU RÈGLEMENT**

**M. le président.** La parole est à Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, pour un rappel au règlement.

**Mme Nicole Borvo Cohen-Seat.** Monsieur le président, je souhaite interroger le représentant du Gouvernement sur la situation actuelle dans les quartiers urbains qui ont connu une explosion de violence.

La majorité parlementaire ayant voté l'état d'urgence, il serait en effet normal que le Parlement soit très régulièrement tenu informé de l'évolution des choses afin qu'il puisse apprécier la décision du Gouvernement de ne pas lever cette mesure.

**M. le président.** Acte vous est donné de ce rappel au règlement, ma chère collègue

**Mme Hélène Luc.** M. le ministre ne répond pas ?...

6

**ENGAGEMENT NATIONAL  
POUR LE LOGEMENT****Suite de la discussion d'un projet de loi**

**M. le président.** Nous reprenons la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement.

Dans la discussion des articles, nous poursuivons l'examen de l'article 2.

**Article 2 (suite)**

I. – Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-12-1.* – Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision du plan, le conseil

municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, notamment au regard de la satisfaction des besoins en logements et au regard de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants lorsque le rapport de présentation comporte un tel échéancier. Au vu de cette analyse, il délibère sur le maintien du plan, propose sa modification ou décide sa mise en révision. Aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision, le conseil municipal procède à une nouvelle analyse tous les trois ans. »

II. – Au quatrième alinéa de l'article L. 123-19 du même code, les mots : « 1<sup>er</sup> janvier 2006 » sont remplacés par les mots : « 1<sup>er</sup> janvier 2010 sous réserve de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».

III. – L'article L. 123-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« *d)* À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. »

IV. – L'article L. 230-3 du même code est ainsi modifié :

– dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « dans le délai d'un an » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, de six mois, » ;

– dans le deuxième alinéa, après les mots : « au plus tard deux ans » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, au plus tard dix-huit mois, » ;

– après la première phrase du troisième alinéa est insérée la phrase suivante : « Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure. » ;

– à la fin du troisième alinéa est ajoutée la phrase suivante : « Lorsque le juge est saisi en application du *d* de l'article L. 123-2, le prix fixé est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remploi. »

V. – Dans la première phrase de l'article L. 230-4 du même code, les mots : « des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 » sont remplacés par les mots : « des terrains mentionnés aux *a* à *c* de l'article L. 123-2 ».

VI. – Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 230-4-1.* – Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au *d* de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, ou à compter de la date d'expiration du délai de six mois mentionné à l'article L. 230-3, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas fait connaître sa décision dans ce délai. »

VII. – Dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements et, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

VIII. – Après l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-14-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-14-1.* – Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 13 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 108 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rédiger comme suit le texte proposé par le I de cet article pour insérer un article L. 123-12-1 dans le code de l'urbanisme :

« *Art. L. 123-12-1.* – Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision du plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-6. Un tel débat est organisé tous les trois ans aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision. »

Le sous-amendement n° 210, présenté par Mmes Troendle et Procaccia et M. Cambon, est ainsi libellé :

Dans les première et troisième phrases du texte proposé par l'amendement n° 108 pour l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme, remplacer deux fois les mots :

trois ans

par les mots :  
cinq ans.

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 13.

**M. Dominique Braye**, rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan. Le paragraphe II pose une obligation et offre une faculté.

Ainsi, les conseils municipaux auront l'obligation de délibérer trois ans après l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme, PLU, afin d'analyser les résultats de son application, notamment par rapport aux besoins en logements, le terme « notamment » étant d'ailleurs superflu, puisque nous souhaitons que cette analyse porte sur les seuls besoins en logements. Tant que le plan n'aura pas été révisé, ce débat aura lieu tous les trois ans.

En outre, les communes qui le souhaitent pourront inscrire dans leur PLU un échéancier prévisionnel de l'ouverture des terrains à l'urbanisation.

L'amendement vise à prévoir que soit organisé un débat, au sein du conseil municipal, uniquement sur les résultats en matière de logements et non sur l'ensemble des dispositions du document.

Dans la mesure où ce projet de loi porte engagement national pour le logement, il me paraît important d'avoir ce débat sur le logement, mais il me semble tout aussi primordial de ne pas reposer tous les problèmes inhérents à la discussion du PLU.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 108.

**M. Pierre Jarlier**, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Cet amendement est identique au précédent.

Le projet de loi vise à obliger le conseil municipal à dresser tous les trois ans un bilan de l'application du plan local d'urbanisme, notamment en matière de politique du logement, puis à délibérer sur les suites à donner à ce document.

Notre amendement a un double objet.

Il s'agit, d'abord, de prévoir l'organisation d'un débat sur les résultats de l'application du plan local d'urbanisme suivi, le cas échéant, d'une délibération décidant la mise en révision ou la mise en révision simplifiée de ce document et, éventuellement, fixant les modalités de la concertation qui doit accompagner cette révision afin de prendre les décisions sans perdre de temps.

Il convient, ensuite, de limiter l'objet de ce débat à une évaluation des résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En effet, il n'y a pas lieu de prévoir une délibération sur le maintien en vigueur du plan local d'urbanisme. Par ailleurs, il revient au maire, et non pas au conseil municipal, de prendre l'initiative d'une modification de ce document.

En outre, il ne semble pas opportun de permettre une remise en cause tous les trois ans, à l'occasion de ce débat, de l'ensemble des choix arrêtés dans le plan local d'urbanisme. Mieux vaut s'en tenir à un débat sur la satisfaction des besoins en logements, étant précisé que ces besoins

seront appréciés par le plan local d'urbanisme lui-même, dans le respect des dispositions d'un éventuel programme local de l'habitat.

**M. le président.** La parole est à Mme Catherine Troendle, pour présenter le sous-amendement n° 210.

**Mme Catherine Troendle.** Si j'adhère à la démarche proposée et à l'argumentaire qui vient d'être développé par MM. Braye et Jarlier, je voudrais cependant insister sur le fait que le mandat municipal est déjà soumis à de nombreuses contraintes, de plus en plus importantes d'ailleurs.

Le délai de trois ans m'apparaît, par conséquent, trop court et inapproprié à l'exercice serein d'un mandat municipal. Aussi, je préconise de conférer à ce débat une périodicité de cinq ans.

**M. le président.** L'amendement n° 235, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* le texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, au regard des besoins repérés par le plan départemental d'accès au logement des plus défavorisés, le préfet après avis du conseil régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Tant que la modification ou la révision n'est pas intervenue, les deux plans sont inopposables aux tiers. Si dans un délai de trois mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de neuf mois la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** L'article 2 pose l'importante question de la confection des documents d'urbanisme des collectivités locales.

Il introduit en particulier un principe d'évaluation triennale des documents d'urbanisme, du PLU en l'occurrence, pouvant conduire à la révision des termes des documents concernés.

Il prévoit également une prolongation de la période de révision des documents existants, qui peut ainsi courir jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Il vise, entre autres mesures, à permettre la prise en compte de la nécessité de construire des logements sociaux.

Cet article 2 constitue en quelque sorte une nouvelle mouture, mais de moindre envergure, de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU ».

Il fait confiance, si l'on peut dire, à la responsabilité des élus et donne d'ailleurs, en fin de texte, quelques pouvoirs aux préfets de département pour réviser, d'autorité, les PLU.

Or, contrairement à la règle des 20 % de logements sociaux, certaines communes imposent dans leur PLU une surface minimale pour toutes les nouvelles constructions, ce qui empêche la réalisation de programmes d'accession sociale à la propriété.

Dans les faits, il faut donner au contenu des PLU un caractère encore plus indicatif.

Sur certains aspects, en particulier, il est à noter que la construction de logements sociaux procède du dépassement du COS, le coefficient d'occupation du sol. En clair, la commune pourrait déroger au plafond de densité, si tant est qu'elle a l'intention de réaliser un certain nombre de logements sociaux.

À propos de densité, mes chers collègues, certains rapprochements réservent quelques surprises.

Pour ne citer qu'un exemple parmi d'autres, nous pouvons comparer la densité de logements à Neuilly-sur-Seine (*Exclamations sur certaines travées de l'UMP*) et dans les quartiers favorisés de la capitale, historiquement dépourvus de logements sociaux, avec celle des logements situés dans les zones urbaines sensibles. Rassurez-vous, je ne ferai pas durer les suspens plus longtemps !

**M. Philippe Dallier.** Ah !

**Mme Michelle Demessine.** La commune de Neuilly-sur-Seine compte ainsi 7 200 logements au kilomètre carré, avec moins de 3 % de logements HLM sur l'ensemble du parc, tandis que Gennevilliers compte 1 350 logements au kilomètre carré, avec plus de 60 % du parc constitués par des logements sociaux.

En définitive, le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'a de sens que s'il est lié à une volonté de construire des logements sociaux. Pour le reste, la surdensité de l'habitat est rarement le cas des communes dites sensibles.

Il faut donc clairement donner la priorité à la construction de logements sociaux dans les plans locaux d'urbanisme. Il ne s'agit plus aujourd'hui de penser la question de la réalisation de ces logements uniquement en termes d'harmonisation et d'aménagement urbains.

Mes chers collègues, c'est sous le bénéfice de ces observations que nous ne pouvons que vous inviter à adopter cet amendement.

**M. Roland Muzeau.** Très bien !

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Madame Troendle, je suis au regret de vous annoncer que la commission souhaite le retrait du sous-amendement n° 210 et que, à défaut, elle sera contrainte d'émettre un avis défavorable.

En effet, à l'heure où nous soulignons l'urgence de la situation, à l'heure où nous souhaitons renforcer le plan de cohésion sociale en prenant un engagement national pour le logement, à l'heure où nous prions l'État d'adopter une attitude exemplaire, est-il franchement si déraisonnable de demander simplement aux communes, dont les administrés rencontrent souvent de grandes difficultés pour trouver un logement, d'organiser un débat tous les trois ans, c'est-à-dire deux fois au cours d'une mandature ? Je le répète, un tel débat portera exclusivement sur les dispositions du PLU relatives au logement et n'aura pas pour objet d'engager une révision de l'ensemble des dispositions de ce plan.

Mes chers collègues, le logement figure assurément parmi les priorités de tous les élus locaux, notamment ceux qui siègent dans cet hémicycle. Leur mobilisation est indispensable à la réussite du plan de cohésion sociale. À ce titre, le fait d'imposer deux débats sur ce sujet au cours d'une même mandature ne me paraît donc pas illégitime.

En ce qui concerne l'amendement n° 235, madame Demessine, la commission a adopté un amendement visant, justement, à supprimer le VIII de l'article 2, qui comporte une mesure similaire à celle que vous proposez, à savoir l'intervention du préfet sur le PLU d'une commune.

Cela étant, vous prétendez avoir pris les exemples de Neuilly-sur-Seine et de Gennevilliers tout à fait au hasard. Pour ma part, si je ne sais pas où habitent les gens les plus heureux, je sais qu'il est inutile de répéter les erreurs que nous avons commises dans le passé. Mieux vaut essayer de les corriger, et c'est bien ce que nous sommes en train de faire !

**M. Roland Muzeau.** Qu'insinuez-vous ? Précisez votre propos !

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

**M. Dominique Perben, ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.** Le Gouvernement est favorable aux amendements identiques n°s 13 et 108.

S'agissant du sous-amendement n° 210, le fait de prévoir un délai de cinq ans ne permettra pas, en pratique, d'apporter le moindre correctif. Pour avoir été maire d'une ville moyenne, je sais qu'il faut éviter d'attendre cinq ans pour mesurer les effets d'une décision, car il est alors trop tard pour agir.

Au contraire, le délai proposé par la commission me paraît bon : au bout de trois ans, les élus locaux pourront vraiment faire le point sur l'évolution de la situation, tout en ayant la possibilité de corriger les erreurs afin d'éviter des conséquences trop graves.

Par ailleurs, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 235, présenté par Mme Demessine, car son adoption aurait pour effet de suspendre l'application d'un document d'urbanisme aussi longtemps que la commune ne l'aurait pas révisé. Il faut absolument éviter ce type de situation, compte tenu des conséquences possibles, en particulier en termes de production de logements. En définitive, cela irait à l'encontre du but qui est apparemment recherché.

**M. le président.** Madame Troendle, le sous-amendement n° 210 est-il maintenu ?

**Mme Catherine Troendle.** Monsieur le président, je retire ce sous-amendement. Je regrette néanmoins beaucoup que nous légiférions sous couvert d'urgence. J'aurais préféré offrir aux conseils municipaux la garantie de travailler dans une réelle sérénité et éviter de leur imposer une périodicité de trois ans, qui est pour eux une contrainte supplémentaire.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 210 est retiré.

La parole est à M. Alain Vasselle, pour explication de vote sur les amendements identiques n°s 13 et 108.

**M. Alain Vasselle.** Je ne suis pas convaincu de la pertinence d'inscrire une telle disposition dans la loi, et ce pour deux raisons.

Premièrement, le conseil municipal peut décider, à tout moment, de délibérer sur son PLU et d'en demander une révision ou un aménagement. S'il est amené à constater que,

sur son territoire, sa politique de logement ne correspond pas aux orientations définies et qu'il y a lieu d'en définir de nouvelles, il n'a pas besoin d'une disposition législative pour en décider.

Mes chers collègues, une fois encore, nous voilà en présence d'une disposition qui vient contraindre les conseils municipaux et les maires à engager des débats sur des sujets qu'ils maîtrisent parfaitement.

**M. Robert Hue.** Sinon, ils ne le font pas !

**M. Alain Vasselle.** Deuxièmement, il a été fait référence à l'urgence pour souligner la nécessité d'adopter les mesures qui nous sont soumises.

Mes chers collègues, êtes-vous vraiment convaincus que le fait d'imposer un débat dans les conseils municipaux permettra de régler en trois ans les problèmes d'urgence ? Je le dis comme je le pense, tout cela n'apporte strictement rien : c'est de l'affichage, de la poudre aux yeux !

Il vaut mieux prévoir les financements et les crédits appropriés, et régler les problèmes de procédure. En effet, nous le savons tous, dans la majorité des cas, les enveloppes de financement ne sont pas notifiées avant le mois d'avril ou le mois de mai, ce qui retarde la mise en œuvre des crédits. Au regard de toutes les procédures auxquelles sont soumis les organismes d'HLM pour réaliser des logements sociaux, il est souvent impossible de démarrer les opérations avant la fin de l'année. Au final, certains crédits ne sont pas consommés avant cette période.

Par conséquent, il faudrait d'abord nous engager vers une réforme de l'État et des procédures qui permettraient d'obtenir une accélération de la construction de logements sociaux. Et je sais de quoi je parle : dans mon département, je suis le président de la société anonyme d'HLM qui construit le plus de logements, plus que l'OPAC de l'Oise, plus que l'office de Creil et plus que la société anonyme d'HLM Picardie Habitat !

En définitive, les problèmes rencontrés sont dus à un manque de dynamisme et de volonté des organismes et des élus locaux. Par conséquent, mes chers collègues, nous pourrions faire l'économie de dispositions de cette nature, car ce n'est pas en les adoptant aujourd'hui que, demain, vous réglerez les problèmes d'urgence et que vous ferez exploser la construction de logements sociaux !

**M. José Balarello.** Très bien !

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Vasselle, votre démonstration prouve manifestement l'utilité de la disposition que nous proposons. D'après ce que vous dites, le conseil municipal dans lequel vous siégez n'en aura pas besoin, car vous êtes déjà les meilleurs dans ce domaine. Soit !

**M. Alain Vasselle.** Monsieur le rapporteur, ne me faites pas dire ce que je n'ai pas dit !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cela signifie bien que d'autres sont moins efficaces !

**M. Robert Hue.** C'est la majorité !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ils ne discutent sûrement pas autant des problèmes de logements que vous et vos collègues. C'est donc bien pour ceux-là, monsieur Vasselle, et non pas pour vous, que nous souhaitons effectivement prévoir un débat régulier.

Le logement est la première préoccupation de nos administrés. Le fait que le conseil municipal débattre de cette question me paraît être la meilleure solution. Les élus locaux prouveront ainsi à leurs administrés qu'ils sont proches d'eux et qu'ils s'intéressent aux problèmes de la vie quotidienne.

**M. Jean-Paul Émorine**, *président de la commission des affaires économiques et du Plan*. Très bien !

**M. Alain Vasselle**. Pour qui prenez-vous les maires ?

**M. le président**. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 13 et 108.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président**. En conséquence, l'amendement n° 235 n'a plus d'objet.

L'amendement n° 14, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans le II de cet article, après les mots :

sous réserve

insérer les mots :

, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article L. 121-10,

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye**, *rapporteur*. Le paragraphe II de l'article 2 prolonge, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la possibilité de mener des révisions simplifiées des POS. Cette mesure était attendue par de très nombreux élus locaux.

Il prévoit également que cette procédure devra s'accompagner d'une étude environnementale. Celle-ci est en effet imposée aux PLU, depuis la transposition en droit français de la directive européenne « plans et programmes ».

Toutefois, je tiens à le souligner, la transposition de cette directive a conduit à limiter le nombre de PLU concernés par cette exigence. Je ne vois donc pas pourquoi tous les POS seraient amenés à engager cette étude environnementale ; au contraire, il me paraît logique de réduire également le nombre de POS visés. Tel est l'objet du présent amendement.

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

**M. Dominique Perben**, *ministre*. Favorable.

**M. le président**. Je mets aux voix l'amendement n° 14.

*(L'amendement est adopté.)*

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

L'amendement n° 17 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 112 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 336 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après le III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

III *bis*. – Le second alinéa de l'article L. 123-17 du même code est ainsi rédigé :

« Lorsque l'une des servitudes mentionnées aux *a*, *b* et *c* de l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsque leurs terrains sont soumis à la servitude mentionnée au *d* du même article, ils ne peuvent exercer cette faculté, dans les mêmes conditions et délais, que si le conseil municipal l'a prévue en instituant cette servitude. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 17.

**M. Dominique Braye**, *rapporteur*. Cet amendement vise à laisser le libre choix à la commune d'instituer ou non un droit de délaissement en contrepartie de l'obligation de réaliser un pourcentage de logements sociaux.

En effet, en l'état actuel de la jurisprudence, il paraît difficile d'affirmer qu'une telle obligation sera considérée par le juge, y compris le juge européen, comme une servitude indemnisable.

En outre, l'intensité de cette obligation variera en fonction des circonstances locales et du choix effectué par la commune.

C'est pourquoi il apparaît préférable de laisser à celle-ci la possibilité d'ouvrir ou non un droit de délaissement au propriétaire.

Cela étant, j'ai bien pris en considération les précisions que nous a apportées, ce matin, M. le ministre, qui a noté que les communes devaient faire face à des risques juridiques importants. Sur ce point, je souhaite avoir quelques précisions du Gouvernement. En effet, il nous a été fait remarquer que le pire serait de faire un cadeau empoisonné aux communes qui, après avoir mis en place ce droit de délaissement, se trouveraient condamnées par la Cour européenne des droits de l'homme.

**M. le président**. La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 112.

**M. Pierre Jarlier**, *rapporteur pour avis*. Monsieur le président, cet amendement est identique à l'amendement n° 17. Il est donc défendu.

**M. le président**. La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 336.

**M. Thierry Repentin**. Nous avons déjà étudié ce sujet ce matin.

Si n'était pas reconnue dans le plan local d'urbanisme la faculté de territorialiser les secteurs qui accueilleront du logement social, sans que cette mesure crée une servitude indemnisable, les propriétaires qui souhaiteraient utiliser les terrains, c'est-à-dire les promoteurs, n'auraient qu'à mettre en demeure la commune d'acheter les terrains affectés à la construction de logement social, dès le lendemain de l'adoption du PLU. Si la commune ne peut pas procéder à cet achat, en raison, par exemple, d'une impossibilité financière, cela se traduirait *de facto* par la purge de la servitude.

L'obligation de respecter les décisions du conseil municipal, notamment sa volonté de réaliser une part de logement social, disparaîtrait.

C'est le mécanisme classique de servitude prévu à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, puisque le Gouvernement a décidé d'inscrire cette servitude à cet article, et non à l'article L. 123-1 dudit code. Il faut en préserver le logement social, faute de quoi le système voulu par les auteurs du projet de loi serait complètement inopérant et les maires seraient « roulés dans la farine » !

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Nous avons déjà évoqué cette question ce matin. Je voudrais rappeler que, lorsque le PLU impose aux constructeurs de logements la réalisation d'un certain pourcentage de logements sociaux, il est légitime que les propriétaires concernés puissent demander à la commune d'acquiescer ou de faire acquiescer par un constructeur leur terrain.

Le mécanisme prévu par le projet de loi n'impose en aucune façon à la commune d'acheter. Il prévoit simplement que, lorsque la commune renonce à acheter ou à faire acheter le terrain, les conditions imposées par le PLU ne s'appliquent plus au propriétaire pendant un certain temps.

En effet, si la commune n'a pas elle-même trouvé de constructeur prêt à réaliser l'opération aux conditions du PLU, il n'est pas anormal de permettre au propriétaire de monter lui-même une opération de construction de logements, sans se voir imposer ces conditions.

Cette disposition n'impose pas une contrainte excessive aux communes ; si ce qu'elles demandent est raisonnable, elles n'auront pas de difficulté pour trouver un constructeur qui acceptera de réaliser l'opération. En revanche, elle permet d'éviter que les PLU n'imposent des exigences irréalistes.

En outre, et c'est un point important, ce droit de délaissement permet d'éviter le risque, beaucoup plus redoutable pour les communes, de condamnation à des indemnités qui seraient d'autant plus préjudiciables, comme je l'ai dit ce matin, qu'elles interviendraient après la fin de l'opération, ce qui pourrait conduire à un nouvel examen du dossier.

Comme vous le savez, le Conseil d'État estime que la non-indemnisation des servitudes d'urbanisme n'est compatible avec la Convention européenne des droits de l'homme que si ces servitudes ne font pas peser sur un propriétaire des contraintes exceptionnelles, différentes des règles normales d'urbanisme.

Monsieur le rapporteur, monsieur le rapporteur pour avis, monsieur Repentin, je vous demande de bien vouloir retirer vos amendements. Je vous propose que nous nous accordions un peu de temps afin de procéder à un examen juridique approfondi de ce dossier. Dès lors, soit avant l'examen du projet de loi par l'Assemblée nationale, soit avant son réexamen par le Sénat, nous pourrions prendre des engagements certains. La consultation juridique qui sera menée nous permettra d'éviter de faire une erreur de droit.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, l'amendement n° 17 est-il maintenu ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme je l'ai indiqué en présentant cet amendement, la commission des affaires économiques n'était pas certaine que la disposition proposée présentait toutes les garanties de sécurité juridique.

Elle accepte, par conséquent, qu'une étude juridique de ce dossier soit effectuée. Lors de la deuxième lecture, nous pourrions alors apprécier si nous ne faisons pas un mauvais cadeau aux communes concernées.

De plus, comme l'a rappelé M. le ministre, peut-on obliger des personnes à réaliser ce que la commune n'arriverait pas à faire elle-même ? À partir du moment où la commune ne parvient pas à trouver d'opérateur, alors qu'elle peut déléguer ses droits pour l'aliénation des biens en question, peut-on obliger un propriétaire à réaliser ce qu'elle a été incapable de faire ?

Je propose de suspendre notre décision jusqu'à la deuxième lecture du projet de loi afin de connaître le résultat de l'étude juridique suggérée par M. le ministre.

Par conséquent, la commission des affaires économiques retire l'amendement n° 17.

**M. le président.** L'amendement n° 17 est retiré.

Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 112 est-il maintenu ?

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** La commission des lois est très attachée au choix offert à la commune de mettre en place le droit de délaissement ou de rester dans le droit commun. En effet, lorsque des périmètres sont mis en place, il est important de se donner les moyens de réaliser les logements tels qu'ils ont été définis.

Néanmoins, j'ai pris bonne note des arguments de M. le ministre, relatifs à la sécurité juridique de la disposition que nous proposons.

Le projet de loi n'étant pas déclaré d'urgence, une deuxième lecture aura lieu. L'idée d'étudier le point que nous examinons au sein d'un groupe de travail afin de pouvoir faire des propositions adaptées lors de la deuxième lecture me semble satisfaisante. Par conséquent, je retire l'amendement n° 112.

**M. le président.** L'amendement n° 112 est retiré.

Monsieur Repentin, l'amendement n° 336 est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** J'ai bien entendu la tentative d'explication de M. le ministre et sa demande de retrait des trois amendements identiques.

Je souhaite prendre un cas de figure très simple.

M. le ministre a évoqué l'hypothèse dans laquelle un propriétaire met en demeure la commune d'acheter le terrain grevé d'une servitude sociale au seul motif qu'une partie de ce terrain serait destinée à la construction de logements locatifs accessibles à tous. Je conteste, d'ailleurs, l'adjectif « sociale ». En effet, estimer qu'il s'agit d'une servitude sociale dénote un état d'esprit qui n'est pas le mien à l'égard du logement accessible à tous.

**Mme Hélène Luc.** Absolument !

**M. Thierry Repentin.** Mais comment intervient l'adoption d'un PLU ? Elle a lieu après des mois de concertations, d'échanges, d'études avec des cabinets d'architecture et d'urbanisme afin d'apprécier quel est le meilleur projet pour la commune. Ce n'est qu'à la fin d'un très long débat qu'est proposé au conseil municipal un projet pour le développement du territoire communal.

On peut estimer que chacun doit avoir sa place sur ce territoire, quel que soit son profil social. On peut donc décider que tel ou tel quartier doit offrir une part de logement social, décision qui est notifiée dans le règlement du PLU.

Imaginons que le PLU adopté impose de construire des logements sociaux dans une dizaine de secteurs. Si les propriétaires et promoteurs concernés, de concert, vont trouver le maire pour lui demander d'acheter l'ensemble des propriétés visées, qui peut me faire croire que ce dernier aura la capacité, dans les deux mois, d'acquérir tous ces terrains ? C'est matériellement, financièrement, impossible.

Comme il ne pourra pas acheter, la « servitude », le projet de vie de la commune tombera de lui-même deux mois après. Le travail effectué n'aura été que de la poudre aux yeux.

Quoi qu'il en soit, le projet de loi va être examiné par l'Assemblée nationale au mois de février, puis reviendra devant le Sénat. Le ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer est tout à fait capable de nous faire des propositions afin d'apporter les améliorations utiles à ce texte.

Je ne crois pas qu'un maire puisse faire adopter un PLU, tout en sachant que, du jour au lendemain, son projet peut être annulé parce qu'un certain nombre de personnes l'auront mis en demeure d'acheter et qu'il n'aura pas pu le faire.

Pour toutes ces raisons, je maintiens l'amendement n° 336. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Lucette Michaux-Chevry, pour explication de vote.

**Mme Lucette Michaux-Chevry.** L'exposé qui vient d'être présenté est sans fondement. En effet, lorsque le maire ne peut pas acheter un terrain pour des questions budgétaires, ce qui est tout à fait compréhensible, la société d'économie mixte qui réalise la construction peut procéder à l'achat à sa place. Le problème est alors réglé.

L'amendement n° 336 est sans objet. Il révèle une méconnaissance totale du fonctionnement de la construction de logements dans les communes !

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Ma chère collègue, je suis effaré quand vous évoquez la méconnaissance du terrain.

Il faut savoir que toutes les communes n'ont pas de société d'économie mixte ni les capacités financières requises.

Votre propos dénote une méconnaissance de votre terrain. Vous devriez examiner la situation de plus près !

**Mme Lucette Michaux-Chevry.** Je ne permets pas que, dans cette enceinte, des parlementaires puissent dire n'importe quoi. Je connais mon terrain, peut-être mieux que vous le vôtre, mon cher collègue ! C'est une discrimination intolérable ! Je ne suis pas de nature à me laisser faire !

Simplement, même s'il n'y a pas de société d'économie mixte municipale, il en existe à l'échelon du département et de la région.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Mesdames, messieurs les sénateurs, je veux vous faire part d'un élément factuel afin d'éclaircir la situation. Le délai de deux mois a été fixé pour obtenir une réponse de principe, afin de permettre à la commune de signifier son intérêt. Ensuite, elle dispose d'un an pour monter l'opération.

**M. Thierry Repentin.** Pour une opération ! Mais s'il y en a plusieurs en même temps ?...

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 336.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

(*Le scrutin a lieu.*)

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

Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 20 :

Nombre de votants .....	323
Nombre de suffrages exprimés .....	323
Majorité absolue des suffrages exprimés ....	162
Pour l'adoption .....	126
Contre .....	197

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n° 219 rectifié, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après le paragraphe III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... Le premier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces inventaires font apparaître les proportions de chaque catégorie de logement locatif social en fonction des plafonds de ressources et de loyers s'y attachant et de leur mode de financement. »

La parole est à Mme Hélène Luc.

**Mme Hélène Luc.** La mise en œuvre des programmes locaux pour l'habitat impose, comme chacun le sait, que les dispositions des articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation soient respectées.

Un quotidien d'information populaire du matin a publié cette semaine la longue liste des communes ne respectant pas aujourd'hui leurs obligations en ces matières, près de cinq ans après l'adoption de la loi Gayssot sur la solidarité et le renouvellement urbains. Il reprenait des informations déjà publiées voilà un certain temps par un hebdomadaire d'information politique attaché à la mise en œuvre de ces orientations en matière de logement.

À la vérité, l'un des enjeux du débat est de savoir comment certaines communes s'acquittent de leurs obligations.

Or, force est de constater que, dans la logique qui anime certains membres de nos assemblées – des maires – les règles posées par la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains sont insupportables au regard de leurs intentions réelles.

Ainsi, le maire de Saint-Maur, dans le Val-de-Marne, persiste et signe : il ne construit pas de logements sociaux et affirme persister à ne pas vouloir en construire, préférant continuer à payer des amendes.

Monsieur le ministre, que dire d'un maire qui clame haut et fort ne pas vouloir appliquer la loi ? Quel exemple ! Mais il n'est pas le seul. (*Murmures sur les travées de l'UMP.*)

Sur le territoire de la commune de Saint-Maur se trouve un terrain appartenant au conseil général. Son président ainsi que celui de l'OPAC ont demandé au maire de leur accorder un permis de construire pour construire des logements sociaux d'urgence : il le leur a refusé.

Monsieur le ministre, il faut clarifier cette situation. Une amende ne suffit pas ; il faut obliger ce maire, soit à construire des logements sociaux, soit à se démettre de ses fonctions ! (*Protestations sur les travées de l'UMP.*)

J'en reviens à la notion de logement social. Elle a été quelque peu transformée depuis 2000 et, dans l'esprit de certains, les logements intermédiaires, les immeubles à loyer normalisé du passé, les prêts locatifs sociaux valent autant que les logements financés sur ligne PLUS ou PLA-intégration.

Parce que certains confondent construction sociale et préservation d'une mixité sociale réduite, excluant les couches les plus modestes de la population de toute possibilité de logement, nombre d'opérations menées depuis 2000 n'ont pas répondu aux objectifs inscrits dans la loi.

Tout est bon, tout fait ventre quand il s'agit de refuser de construire des logements correspondant aux attentes de la population, à la demande réelle. Choisir de faire des logements PLS plus que des logements sociaux PLUS ou PLA-I participe de cette démarche.

Tout se passe comme si, dans certaines villes, on ne construisait que deux sortes de logements, soit des logements relevant des financements type de Robien, soit des logements prétendument sociaux mais dont les loyers demeurent trop élevés pour les demandeurs, notamment les demandeurs prioritaires.

Rappelons les différences. Dans la zone I *bis* de loyer – Paris, entre autres – un logement de quatre-vingts mètres carrés habitables se loue avec un plafond de 660 euros par mois en programme PLS, tandis qu'il se loue à 440 euros en PLUS et à 392 euros en PLA-intégration. Le même, soit dit en passant, dépasse les 1 000 euros en PLI et les 1 500 euros en dispositif de Robien.

De plus, dans les PLH, organiser la construction de logements sociaux en affirmant une priorité au dispositif PLS conduit à priver les demandeurs de logement d'une solution adaptée à leur situation. Que dire, dès lors, de la situation de certains locataires de logements détruits lors de grandes opérations de rénovation urbaine ?

En tout état de cause, nous devons donc faire en sorte que les constructions de logements sociaux soient le plus possible respectueuses de la réalité de l'offre. Les précisions apportées par cet amendement aux conditions d'inventaire des logements réalisés y participent.

Sous le bénéfice de ces observations, je vous invite, mes chers collègues, à adopter cet amendement. Monsieur le ministre, je souhaite connaître vos intentions quant à ces maires qui ne veulent pas construire de logements sociaux.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Vous n'avez pas eu l'occasion de les entendre, puisque vous n'étiez pas présente alors, madame Luc, mais toutes les réponses aux questions que vous posez ont été données hier !

**Mme Hélène Luc.** J'étais ailleurs, monsieur le rapporteur !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est bien ce que je dis !

Je rappelle que, dans un souci de cohérence du débat, nous avons décidé de discuter des problèmes liés à cet article 55 de la loi SRU au moment de l'examen de l'article 9 du présent texte. Nous nous concentrons pour l'instant sur les problèmes fonciers.

Tous les amendements déposés sur le logement recevront donc un avis défavorable de la commission. Il en a ainsi été décidé.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, qui, s'il était adopté, viendrait aggraver la complexité administrative. Tel n'est pas notre but.

**Mme Hélène Luc.** Vous n'avez rien d'autre à me dire, monsieur le ministre ?

**M. le président.** La parole est à M. Robert Hue, pour explication de vote.

**M. Robert Hue.** Je regrette que, délibérément, on repousse à plus tard cette discussion sur l'application de l'article 55 de la loi SRU. Il y a là, visiblement, un problème.

Un quotidien, la semaine dernière, dénonçait les communes de plus de 3 500 habitants qui ne respectent pas cet article. Nombre de maires refusent délibérément de s'engager dans la voie de la construction de logements sociaux.

Régler cette question est essentiel pour remédier à la pénurie de logements dont souffre notre pays. Nous ne pouvons pas faire du logement une grande cause nationale et, parallèlement, laisser des centaines – je dis bien « des centaines » – de collectivités territoriales refuser de participer à l'effort de solidarité nationale qui devrait s'imposer naturellement à tous.

Le Président de la République, lors de son intervention, voilà quelques jours, a posé le problème et a souligné la responsabilité de la crise du logement dans l'actuelle fracture sociale. Il a également demandé aux représentants des communes se situant au dessous du seuil fixé par la loi SRU de contribuer à l'effort national et, pour préciser les choses, hier encore – peut-être ne veut-on pas nous répondre ? – il a lui-même évoqué un renforcement des contraintes vis-à-vis des élus en cas de non-respect de ces dispositions.

**Mme Hélène Luc.** Absolument !

**M. Robert Hue.** Pour ma part, je n'oublie pas que, dans mon département du Val-d'Oise, trente communes de plus de 1 500 habitants ne respectent pas à ce jour l'obligation qui est la leur.

Ce chiffre est d'autant plus important que ce département a conservé un caractère rural et que, sur ses cent quatre-vingt-cinq communes, quatre-vingts d'entre elles ne possèdent aucun logement social de type HLM. De fait, le parc locatif est concentré, avec 50 % de logements sociaux, dans trois villes du département, qui compte un million d'habitants !

Tous les ingrédients pour aboutir à un cloisonnement et à un clivage fort entre les citoyens en matière de qualité de vie et de qualité d'habitat se trouvent ici réunis.

Cette réalité devrait d'ailleurs, au-delà de la loi SRU qui s'adresse plus spécifiquement aux communes, nous inciter à réfléchir sur ce que pourraient être les obligations des intercommunalités de caractère rural en matière de logements sociaux. Faite de contrastes et de ruptures territoriales, elle impose donc un effort de tous en matière de réalisation de logements sociaux et devrait s'imposer aux collectivités et aux élus qui tardent à se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU.

L'expérience montre que les freins actuels sont dus, non seulement à des questions techniques ou à des impossibilités foncières, mais aussi à un manque de volonté politique, voire, souvent, à des choix politiques.

Il est donc urgent de renforcer les contraintes qui doivent peser sur les collectivités inciviles. Nous proposons de partir, bien sûr, des engagements pris sur la durée d'un mandat municipal et, ensuite, de prévoir des contraintes financières fortes. Ainsi, nous pensons nécessaire de réfléchir à une possible suppression de la DGF et à une éventuelle réduction des subventions versées par l'État ou les régions dont bénéficient souvent ces mêmes collectivités. (*Protestations sur les travées de l'UMP.*)

Nous pourrions l'envisager selon les modalités et l'idée de progressivité qui ont prévalu à l'instauration du dispositif visant à la suppression des indemnités de chômage, par exemple.

Nous pensons également que le cas de refus réitéré de programmer et de construire des logements sociaux et de participer à cet effort de solidarité pourrait nécessiter, monsieur le ministre, l'instauration d'une peine d'inéligibilité pour les élus contrevenants. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC. Protestations sur les travées de l'UMP.*)

**Mme Hélène Luc.** Très bien ! Il ne faut pas dire que vous voulez construire des logements sociaux, monsieur le ministre !

**M. Alain Vasselle.** C'est incroyable d'entendre cela !

**M. Philippe Dallier.** C'est de la provocation ! C'est invraisemblable !

**M. le président.** La parole est à M. André Vézinhet, pour explication de vote.

**M. André Vézinhet.** M. le rapporteur explique que, devant aborder ce problème lors de l'examen de l'article 9 du présent projet de loi, nous n'avons pas à l'évoquer maintenant. Malgré le respect que j'ai pour lui, j'estime qu'il se trompe, car c'est bien toute l'organisation de l'urbanisme sur un large territoire qui est en cause.

Ce problème, aujourd'hui, se pose non seulement *intra muros*, mais aussi sur un ensemble de territoires souvent contigus des grandes villes et qui appliquent des mesures allant totalement à l'encontre de l'article 55 précité. Madame Luc, des villes comme Saint-Maur, il y en a beaucoup sur le territoire français, hélas !

**Mme Hélène Luc.** Oui, je sais !

**M. André Vézinhet.** Le moment est venu de poser le problème en termes d'urbanisme large pour qu'aucun des interlocuteurs ne puisse se défaire devant l'exigence de réaliser ce logement social et de contribuer ainsi à la mixité sociale.

Ce matin, j'évoquais le département de l'Hérault : je pourrais citer une liste impressionnante de maires qui clament haut et fort leur refus de réaliser du logement social et le présentent comme un argument électoral !

**M. Robert Hue.** M. Raoul l'a dit !

**M. André Vézinhet.** On peut voter pour eux, disent-ils, car ils s'engagent à ne pas construire de logements sociaux dans la commune !

Il n'est pas possible de continuer à avoir une France qui se déconsidère autant en refusant aussi catégoriquement d'assumer son obligation de loger les gens, quelle que soit leur condition sociale. (*Très bien ! et applaudissements sur les travées du groupe CRC.*)

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'interpellation de notre collègue M. Vézinhet ne peut rester sans réponse.

Si je refuse de discuter maintenant de cette question, c'est parce que, depuis hier, nous notons, de la part du groupe CRC, une volonté de désorganiser les débats (*Protestations sur les travées du groupe CRC*) en parlant de façon permanente du problème posé par la non-application de l'article 55 de la loi SRU.

**Mme Hélène Luc.** Le Président de la République en a parlé aussi, avant-hier soir, quand il s'est adressé aux maires !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Le projet de loi qui nous est présenté a une logique : il y est d'abord question des problèmes d'urbanisme, puis de ceux de logement. Tous les élus qui travaillent sur le terrain savent bien que, avant de construire des logements, il faut, comme vous l'avez rappelé, avoir en main des documents d'urbanisme.

L'article 55 de la loi SRU est, certes, important, et nous en discuterons en temps voulu, c'est-à-dire à l'occasion de l'examen de l'article 9. Mais nous parlons pour l'instant des problèmes fonciers et d'urbanisme. Les questions qui concernent la construction de logements sociaux ne peuvent donc pas être abordées à ce stade de la discussion.

Par ailleurs, dans un souci de clarté et de bon déroulement de la discussion, nous souhaitons que les groupes politiques qui constituent notre assemblée s'efforcent de ne pas désorganiser le débat et tiennent compte de l'importance et du contenu de chacun des articles. Il en va aussi de la compréhension du message que le Sénat souhaite adresser à nos concitoyens.

**Mme Michelle Demessine.** C'est une orientation très politique !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Quant à votre proposition tendant à menacer les maires d'inéligibilité, je la trouve fantaisiste !

**M. Robert Hue.** Ah ! Vous nous répondez finalement !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je suis déçu, car il manque deux propositions dans l'amendement du groupe CRC : l'une tendant à envoyer les maires en prison, et

l'autre, au goulag, en Sibérie ! (*Très bien ! et applaudissements sur les travées de l'UMP. – Protestations sur les travées du groupe CRC.*)

**M. Robert Hue.** Vous êtes d'un ridicule absolu ! Que le peuple vous entende !

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

**M. Philippe Dallier.** À chaque nouvelle intervention d'un sénateur ou d'une sénatrice du groupe CRC qui n'aura pas écouté les orateurs précédents, je crains que nous n'entendions le même discours !

Monsieur Hue, je suis contraint de vous répéter ce que j'ai déjà dit.

Tout d'abord, je suis un peu surpris qu'un parlementaire de votre expérience puise ses arguments à la source du *Parisien* ! Les 742 communes dont la liste figurait dans ce journal, la semaine dernière, sont celles qui n'ont pas atteint le taux de 20 % de logements sociaux sur leur territoire, et non pas celles qui peuvent faire l'objet d'un constat de carence.

Or, vous avez avancé le chiffre de plusieurs centaines de communes concernées par le constat de carence. Je ne sais pas d'où vous tenez ce chiffre, mais sans doute avez-vous de bonnes sources : peut-être un journaliste bien « tuyauté » vous aura-t-il renseigné ?...

Permettez-moi de vous dire que moins d'un tiers de ces 742 communes pourraient être frappées par ce constat de carence. Par conséquent, cessez de jeter l'anathème sur les élus !

Quant à l'inéligibilité pour les maires qui ne respecteraient pas l'article 55 de la loi SRU, que vous proposez, c'est un comble : il ne manque plus que l'indignité nationale, l'exil ou la prison,... mais, partis comme sont partis ces maires, vous allez y venir !

**M. le président.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Mes chers collègues, avez-vous lu *Le Monde* de cet après-midi ? (*Non ! sur les travées de l'UMP.*)

**M. Philippe Dallier.** Je suis désolé, je n'ai pas eu le temps !

**M. Jean Desessard.** C'est dommage ! Il y est écrit que M. Jacques Chirac souhaite que l'on fasse preuve de fermeté à l'égard des communes qui ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU ! (*Exclamations sur les travées de l'UMP. – Rires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. Robert Hue.** Peut-être ne sont-ils pas d'accord avec Jacques Chirac ?

**M. Philippe Dallier.** Je vous en prie !

**M. Robert Hue.** C'est Jacques Chirac qui jette l'anathème ! Il montre l'exemple !

**M. Jean Desessard.** Jacques Chirac lui-même déclare qu'il faut prendre des mesures à l'égard des communes qui ne respectent pas la règle des 20 % de logements sociaux ! (*Nouvelles exclamations sur les travées de l'UMP.*)

Vous nous dites que nous jetons l'anathème, alors que c'est le Président de la République qui montre l'exemple !

**M. Philippe Dallier.** Il parlait de constats de carence !

**M. Jean Desessard.** Mais non, il va beaucoup plus loin que cela !

Lisez *Le Monde* : vous pourrez ensuite nous présenter vos excuses et, en accord avec la majorité présidentielle à laquelle vous appartenez et avec le Président de la République, vous adoucirez vos propos et admettrez avec nous qu'il faut prendre des mesures contre ces communes.

**M. Robert Hue.** À moins qu'il ne soit contre le Président de la République !

**M. Jean Desessard.** Je vous conseille, monsieur Dallier, de prendre un instant pour lire *Le Monde*. Vous verrez qu'il n'y a pas que l'opposition sénatoriale qui souhaite le respect de la règle des 20 %.

**M. le président.** La parole est à M. François Fortassin, pour explication de vote.

**M. François Fortassin.** Ce sujet est trop grave pour qu'on ne l'aborde pas avec un minimum de sérénité.

Il est évident qu'un très grand nombre de maires, toutes tendances politiques confondues, n'ont pas une volonté très forte de construire des logements sociaux sur le territoire de leur commune.

**M. Alain Vasselle.** C'est leur droit !

**M. Jean Desessard.** On va le changer, le droit !

**M. François Fortassin.** Au-delà de la règle des 20 % de logements sociaux, sur laquelle le Président de la République s'est exprimé, il faut prendre en compte la nécessité de mixité sociale. En effet, si on construit ces 20 % de logements sociaux loin des centres-villes, on aura recréé...

**M. Alain Vasselle.** Des ghettos !

**M. François Fortassin.** ... les ghettos que nous avons dénoncés.

S'agissant des maires qui refusent de se soumettre à cette règle, je ne crois pas beaucoup aux incantations et à la bonne volonté. Nous ne ferons pas avancer le débat en posant le problème en termes moraux : il faut prendre quelques mesures coercitives.

**M. Robert Hue.** Très bien !

**M. François Fortassin.** Ce n'est pas à moi d'en définir le contenu. Mais je sais que les mesures financières seront sans effet, en particulier sur les communes riches, qui paieront l'amende plutôt que de construire des logements sociaux. Leurs élus seront même félicités par les administrés.

En revanche, si le préfet avait le pouvoir de déférer devant le tribunal administratif les maires des communes qui refusent d'appliquer cette règle, et si cette décision était publiée, il est évident que cela constituerait une mesure coercitive.

**M. Alain Vasselle.** C'est incroyable ! Que faites-vous des lois de décentralisation ?

**M. François Fortassin.** Monsieur Vasselle, nous pouvons avoir en la matière des appréciations légèrement différentes, mais cela n'a rien à voir avec la décentralisation, qui est le choix des élus.

Or lorsque les élus ne se comportent pas de manière républicaine (*M. Alain Vasselle s'exclame*), il faut bien, sinon prévoir un minimum de sanctions, tout au moins avertir la population de cette situation.

Quel que soit le système, on n'échappera pas à une certaine rigueur, pour ne pas dire plus.

**M. Jean Desessard.** On peut dire plus !

**M. le président.** La parole est à Mme Héléne Luc, pour explication de vote.

**Mme Héléne Luc.** Monsieur Braye, vous n'avez pas le droit de dire que le groupe communiste républicain et citoyen désorganise le travail parlementaire lorsqu'il pose le problème de la non-application de la loi prévoyant la construction de logements sociaux.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Si !

**Mme Héléne Luc.** Il s'agit là d'un problème de fond. Or votre intervention était très méprisante : qu'est-ce que le goulag vient faire là ?

**M. Alain Vasselle.** Il faut demander à M. Hue !

**Mme Héléne Luc.** Je connais une famille – une femme seule avec quatre enfants – qui habite dans les entrepôts de Rungis, dans une seule pièce, parce qu'elle n'a pas de logement. Vous rendez-vous compte de ce que peut représenter une telle situation ?

N'est-il pas normal que les communes qui disposent de nombreux terrains et d'espaces verts fassent construire sur leur territoire un minimum de logements sociaux ?

**M. Philippe Dallier.** Ce n'est pas la question !

**Mme Héléne Luc.** Le droit au logement est un droit élémentaire : l'abbé Pierre l'a dit et répété. Il a même été récemment décoré pour cela. Ne vous contentez pas de parler de l'abbé Pierre, mais essayez de faire ce qu'il dit !

Je cite l'article du *Monde* de cet après-midi, intitulé « M. Chirac exige l'application de la loi sur le logement social » : « le chef de l'État a exigé une application stricte de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains), obligeant 750 communes à atteindre 20 % de logements sociaux, à moins d'être lourdement pénalisées ».

Toujours selon *Le Monde*, « M. Chirac a demandé aux préfets d'avoir établi les constats de carence avant la fin de l'année... »

**M. Philippe Dallier.** Voilà !

**Mme Héléne Luc.** ... et d'appliquer les amendes prévues par la loi ».

Je pense pour ma part que ces mesures ne sont pas suffisantes. Mais commençons déjà par les appliquer !

Il nous faut disposer à la fin de l'année de la liste de toutes les communes qui n'ont pas prévu de construire ou qui n'ont pas construit les 20 % de logements sociaux prévus par la loi SRU.

**M. Philippe Dallier.** Non, pas les 20 %, mais les objectifs triennaux !

**Mme Héléne Luc.** Monsieur le ministre, je dois vous avouer ma déception. Même si vous préférez que cette question soit débattue par la suite, je souhaiterais que vous nous indiquiez votre position sur ce problème de fond.

**M. Robert Hue.** Peut-être y a-t-il un désaccord avec le Président de la République !

**M. le président.** La parole est à Mme Lucette Michaux-Chevry, pour explication de vote.

**Mme Lucette Michaux-Chevry.** Que M. le Président de la République émette le souhait que l'on construise davantage de logements sociaux, c'est normal. En effet, le fait de garantir à chaque citoyen la possibilité de se loger relève d'une obligation légale.

Mais il existe aussi des principes démocratiques. Ainsi, un maire est-il élu en fonction des choix politiques qu'il a librement présentés devant l'opinion publique et dispose d'une légitimité, car une commune s'administre librement.

**M. Roger Madec.** Il y a aussi la loi !

**Mme Lucette Michaux-Chevry.** L'occasion est trop belle pour moi d'évoquer l'hypocrisie qui prévaut, au sein de cette assemblée, en matière de logements sociaux.

On nous dit qu'il faut construire 20 %, voire 30 % de logements sociaux. La France a-t-elle oublié les difficultés que connaissent les Français d'outre-mer, qui sont devenus Français avant les Niçois et les Alsaciens ? Ce n'est pas M. le ministre, qui fut ministre de l'outre-mer, qui me contredira sur ce point.

Ces Français d'outre-mer, de couleur, ont du mal à trouver un logement, notamment lorsqu'ils sont étudiants, et un emploi.

Nous discutons du logement social ; il faudrait ajouter : du logement social pour les Français « non colorés » ! Tant que la France n'aura pas admis le métissage et le fait que la population française est de toutes les couleurs, nous aurons encore ce débat hypocrite sur ces prétendus logements sociaux dont bénéficie en fait une seule catégorie de Français, qui se reconnaissent entre eux et excluent du territoire métropolitain les Français d'outre-mer.

Ceux-ci connaissent des situations pires que celles des étrangers vivant dans les banlieues, alors même qu'ils se trouvent dans leur pays, la France, dont ils ont appris à l'école les valeurs républicaines, l'histoire et la géographie. En effet, quand ils arrivent sur le territoire métropolitain, les Français d'outre-mer découvrent qu'ils y sont en fait des étrangers.

C'est vous, messieurs les socialistes, qui les avez traités comme des étrangers, en traitant leur cas dans le chapitre 6 du programme commun ! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*) Voilà le fond du débat ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**Mme Héléne Luc.** C'est à vous qu'elle parle, monsieur le ministre !

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Il semble que M. Fortassin, qui souhaitait voir s'établir une certaine sérénité dans ce débat, n'ait pas été écouté. J'avoue que cette dernière intervention, notamment, dépasse l'entendement...

Dans leur amendement, Mme Demessine et les membres de son groupe ne proposent même pas de modifier le contenu de l'article 55 de la loi SRU ou de durcir les conditions de sa mise en œuvre. Ils souhaitent simplement qu'un inventaire soit établi à chaque période triennale.

Il faut tout de même ramener la discussion à son objet exact, en l'occurrence le rattrapage demandé aux collectivités territoriales, afin qu'elles atteignent le taux de 20 % de logements sociaux sur leur territoire. On peut partager ou non cette ambition, mais je rappelle que ce rattrapage doit se faire sur une période de vingt ans, et non pas en trois ou quatre ans !

Ce plan de rattrapage doit être réalisé par périodes triennales. Il s'agit simplement de savoir, au terme de chacune de ces périodes, combien et quelle sorte de logements sociaux ont été construits. Cet amendement ne prévoit rien de plus !

**Mme Hélène Luc.** Oui !

**M. Thierry Repentin.** L'objectif est de connaître la qualification sociale de ces logements.

Madame Michaux-Chevry, si vous aviez été présente hier, vous m'auriez entendu définir les trois catégories de prêts en matière de logement social : le prêt locatif aidé d'intégration, le PLAI, destiné aux ménages les plus modestes, notamment à ceux qui perçoivent les minima sociaux ; le prêt locatif à usage social, le PLUS, qui concerne le logement social classique ; le plan locatif social, le PLS, qui, selon les études sociologiques, est utilisé par les ménages qui perçoivent au moins deux SMIC par mois.

Cet inventaire est souhaité pour la raison suivante : au cours de la première mise en application de la loi SRU, c'est-à-dire lors de ces trois dernières années, il est apparu qu'un tiers des communes n'avait pas souhaité faire un effort en matière de logement social, ce qui est dommage.

D'autres communes qui, elles, ont accepté de mettre en œuvre ce dispositif – on cite toujours l'exemple de ceux qui appliquent mal la loi – ont recouru exclusivement au PLS, choisissant ainsi de n'accueillir sur leur territoire qu'un seul type de familles.

Madame Michaux-Chevry, les ménages dont vous avez parlé, avec une certaine émotion, lorsqu'ils arrivent sur le territoire métropolitain, et notamment lorsqu'ils sont demandeurs d'emploi, cherchent un logement qui corresponde aux ressources dont ils disposent. Le PLAI et le PLUS doivent permettre de répondre à leur demande, bien plus que le PLS.

Par ailleurs, on peut très bien réaliser en PLS des résidences pour personnes âgées, des foyers étudiants et répondre ainsi à l'objectif de rattrapage de logements sociaux en PLAI, PLUS et PLS.

Nous sommes tous favorables à la création dans nos communes de foyers d'accueil pour personnes âgées ou de foyers étudiants. En revanche, il est plus délicat d'accueillir des bénéficiaires de PLAI et de PLUS, car cela implique de mettre en place des services pour accompagner ces familles.

Je le dis dans un souci de transparence, de vérité ; il s'agit non pas d'accuser, mais d'informer. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 219 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 220 rectifié *bis*, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après le paragraphe III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... Après le premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Cet objectif est défini afin de renforcer l'équilibre social de l'habitat sur le territoire de la commune. À cet effet, sur la base des inventaires et des répartitions entre les différentes catégories de logements locatifs sociaux

mentionnés au premier alinéa de l'article L. 302-6, cet objectif fixe les parts respectives des logements locatifs sociaux à réaliser en fonction de leur catégorie. Les logements construits au moyen des prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du présent code, ne peuvent représenter plus de 20 % de cet objectif.

« Le préfet peut autoriser la commune à déroger aux obligations visées à l'alinéa précédent si la commune a sur son territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Comme nous l'avons souligné dans notre amendement précédent, les logements sociaux sont en quelque sorte catégorisés, notamment selon les types de financement ; bien entendu, le niveau de loyer qui peut être pratiqué en sortie d'opération en découle.

À partir d'un mode de financement donné – taux de TVA à 5,5 % pour toute opération, niveau de subvention différencié par référence au niveau de ressources, niveau de loyer –, on peut aboutir à une forme de segmentation des locataires.

Nous avons souligné quelles différences cela pouvait produire en termes de loyer maximal : le loyer d'un logement PLS équivaldrait, par exemple, au loyer d'un logement PLUS majoré de 50 %.

De fait, les collectivités locales engagées dans des programmes locaux pour l'habitat ont la possibilité de faire varier les constructions en fonction des différents paramètres. Certaines de ces villes, confrontées à l'exigence légale de réalisation d'un parc locatif constituant 20 % du parc de logements, tirent parti de l'existence des PLS pour recourir plus largement que d'autres à ce type de logements.

C'est là une démarche fort éloignée des principes de la solidarité urbaine, en ce sens qu'elle exclut la plupart des demandeurs de toute réelle possibilité de logement, les loyers PLS étant trop élevés pour une famille aux revenus modestes, même après déduction de l'aide personnalisée au logement.

Il convient donc que l'effort soit orienté de la manière la plus précise possible en direction d'autres types de financement.

Toutefois, alors que nous nous posons la question du dosage relatif de chacune des composantes de l'offre du logement social, la question mériterait d'être posée en d'autres termes.

Nous pensons que l'aide à la construction doit se fonder sur des principes unifiés.

Nous devrions nous fixer l'objectif d'un financement assis sur les principes suivants : TVA à taux réduit ; taux de subvention d'au moins 20 % du coût de l'opération pouvant être porté au-delà pour les opérations réalisées dans les communes aux populations les plus modestes ; bonification des prêts à partir d'une aide de l'État mais aussi de l'action des collecteurs de la participation des entreprises, afin de parvenir aux taux d'intérêt les plus faibles possibles.

C'est ainsi, en amont, que nous pourrions proposer des conditions de financement limitant les loyers de sortie et le recours à la solvabilisation par les aides à la personne.

M. Raymond Barre, lui-même, qui avait, en son temps, modifié les conditions de financement du logement social et développé les aides personnelles, a reconnu récemment que les choix qu'il avait opérés à l'époque n'étaient pas les meilleurs sur la durée. En effet, l'abandon des aides à la pierre au profit des aides à la personne n'avait pas donné les résultats escomptés.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 220 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de neuf amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 165, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

Supprimer le VII de cet article.

La parole est à M. Alain Vasselle.

**M. Alain Vasselle.** L'article 2 prévoit d'augmenter la possibilité qui est offerte aux communes d'accroître leur coefficient d'occupation des sols.

Aujourd'hui, une commune qui le souhaite peut faire évoluer son coefficient jusqu'à 120 %. On propose donc à ces collectivités de pouvoir atteindre 150 %. C'est une faculté qui est offerte aux conseils municipaux, à qui il appartient de décider s'ils l'utiliseront ou non.

Dans son rapport, Dominique Braye écrit : « Force est de constater que les dispositions permettant de majorer le COS, notamment celle relative aux logements sociaux, ont été très peu utilisées jusqu'à présent, et on peut s'interroger sur l'impact de la nouvelle mesure qui est ici proposée. Cette observation effectuée, votre commission vous propose néanmoins de l'adopter, sous réserve d'amendements rédactionnels ».

La commission n'est donc pas tout à fait convaincue de la pertinence d'une telle mesure, mais comme elle ne veut pas contrarier le Gouvernement, elle propose à la Haute Assemblée de l'adopter.

Or, si nous agissions ainsi, il me semble que nous serions en pleine contradiction avec la politique que nous menons depuis quelque temps, qui tend plutôt à faire disparaître les grandes tours, comme je l'ai encore vu récemment à la télévision.

Afin de tirer les enseignements des événements qui viennent de se produire dans les banlieues, il me semble nécessaire d'humaniser ces quartiers et de faire disparaître les tours à caractère inhumain pour favoriser la construction, soit de pavillons, soit de petits ensembles.

En adoptant une disposition comme celle qui est prévue au VII de l'article 2, nous prendrions exactement le contrepied de ce que nous souhaitons. Ce ne serait pas rendre service aux communes dans lesquelles le foncier se raréfie que de leur permettre de densifier les constructions de logements sociaux, car l'on recréerait ainsi des sortes de ghettos.

C'est la raison pour laquelle je propose la suppression de cette disposition, d'autant que le rapporteur apporte de l'eau à mon moulin en faisant valoir que les facultés qui sont déjà offertes aux communes ne sont pas utilisées. Lorsque celles-ci seront pleinement utilisées, jusqu'à 120 %, le Parlement aura toujours la possibilité de faire évoluer les quotients, si cela est nécessaire.

**M. le président.** L'amendement n° 402, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le VII de cet article :

VII. – L'article L. 127-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, dans certains secteurs délimités par le conseil municipal, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 50 % de ladite norme sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local de l'urbanisme, pour permettre la réalisation de programmes de logements comportant pour moitié au moins des logements locatifs sociaux. »

La parole est à M. Roger Madec.

**M. Roger Madec.** Cet amendement prévoit une rédaction moins contraignante du septième alinéa de cet article, qui autorise les conseils municipaux à majorer jusqu'à 50 %, dans certains secteurs, le coefficient d'occupation des sols, en vue de permettre la réalisation de programmes de construction de logements composés au moins pour moitié de logements sociaux.

Il vise à codifier cet article dans le code de l'urbanisme et surtout, il fait sauter les deux limites imposées par le projet de loi que sont le seuil de population et la limite temporelle.

**M. le président.** L'amendement n° 239, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le VII de cet article :

VII. – Dans les communes de plus de 3 500 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France appartenant à une agglomération de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols.

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Il s'agit d'un amendement de repli.

Dans sa rédaction, le paragraphe VII de l'article 2 prévoit expressément le recours au dépassement du coefficient d'occupation des sols, dès lors qu'il est question de construire ou de réaliser des logements sociaux.

Il s'agit, encore une fois, d'une mesure destinée à faciliter la réalisation de logements sociaux, que l'on pourrait qualifier de logements surnuméraires, au-delà des programmes de logements non soumis à la législation HLM.

Tout se passe, avec cet élément de l'article 2, comme si la réalisation de logements sociaux ne pouvait se concevoir qu'en surplus de la réalisation d'autres logements, dont la rentabilité serait susceptible de permettre l'équilibre des opérations d'aménagement.

En pratique, comment traduire cette proposition sinon comme la volonté de laisser l'essentiel des programmes de logements réalisés dans les villes disposant d'un PLU ne pas intégrer la nécessité de réaliser des logements sociaux ?

**M. Alain Vasselle.** C'est n'importe quoi !

**Mme Michelle Demessine.** Comment ne pas souligner, par exemple, la situation de la région parisienne, où se concentrent les situations les plus scandaleuses, où l'on déroge le plus au code de l'urbanisme, où l'on construit aujourd'hui péniblement 10 % des logements nationaux, alors même que la région regroupe le cinquième de la population et que la demande de logement y est particulièrement tendue ?

Nous pensons que l'on pourrait se dispenser du recours au dépassement de coefficient d'occupation des sols si l'on mettait les moyens nécessaires, fonciers et financiers, pour faire face aux coûts de réalisation de logements sociaux.

Quant au contenu de ce paragraphe VII, il doit clairement intégrer, comme d'autres articles du code de l'urbanisme, la nécessité de construire en priorité des logements sociaux.

C'est sous le bénéfice de ces observations que nous vous invitons à adopter cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 115, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du VII de cet article, après les mots :

recensement général de la population

insérer les mots :

dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Cet amendement ne va pas dans le sens des propositions faites par M. Vasselle, mais peut-être répond-il aux suggestions de notre collègue Michelle Demessine.

Il faut savoir que si l'on augmente le coefficient d'occupation des sols dans certains documents d'urbanisme, c'est parce qu'on a des problèmes fonciers et qu'on ne peut pas construire de logements sociaux sans augmenter la densité.

Cela dit, l'augmentation de la densité n'est pas incompatible avec la qualité de l'opération. Un grand nombre d'opérations à forte densité ont été menées, qui sont de qualité dès lors que l'on maîtrise la densité.

Nous souhaitons donc étendre le bénéfice de cette possibilité d'augmenter le coefficient d'occupation des sols aux communes qui ne seraient pas encore dotées d'un PLU jusqu'en 2010, ainsi que nous l'avons déjà fait à un autre article.

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

L'amendement n° 20 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 116 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 339 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Dans la première phrase du VII de cet article, supprimer les mots :

, où se manifestent d'importants besoins en logements

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 20.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à améliorer la rédaction de la disposition relative au COS et à limiter les risques d'insécurité juridique.

Il va de soi que la délibération « motivée », prévue par ce paragraphe pour majorer le COS, devra l'être au regard des besoins en logements. La référence aux communes « où se manifestent d'importants besoins en logements » n'est donc pas justifiée.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 116.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Le projet de loi n'ouvre la possibilité de majorer le coefficient d'occupation des sols pour permettre la réalisation de logements sociaux qu'aux communes « où se manifestent d'importants besoins en logements ».

L'amendement qui vous est soumis tend à supprimer cette restriction. En effet, l'imprécision des termes employés est source d'insécurité juridique. De surcroît, on ne voit pas bien l'intérêt d'une telle restriction dès lors que l'objectif recherché est d'augmenter le nombre des logements construits.

**M. le président.** La parole est à M. Roger Madec, pour présenter l'amendement n° 339.

**M. Roger Madec.** La suppression de cette spécification se justifie par le fait qu'il n'existe pas de définition relative à l'évaluation des besoins en logement.

Il semble opportun qu'il ne puisse pas être opposé au maire qui souhaite mettre en place une majoration du coefficient d'occupation des sols une disposition sujette à procédure contentieuse.

**M. le président.** L'amendement n° 117, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du VII de cet article, après les mots :

l'économie générale du

insérer les mots :

plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** C'est un amendement de coordination.

**M. le président.** L'amendement n° 455, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du VII de cet article, remplacer les mots :

au moins une moitié de logements locatifs sociaux  
par les mots :

100 % de logements locatifs sociaux

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** La dérogation aux COS fixés par le PLU doit rester exceptionnelle, et donc n'être autorisée que pour construire des logements locatifs sociaux. Ainsi, cet amendement empêche les effets d'aubaine dont pourraient bénéficier les constructeurs au détriment de l'économie générale des PLU.

Cette dérogation est tout de même autorisée, dans des cas bien délimités et pour faire face à l'urgence de la crise du logement social, quand le conseil municipal a donné son accord et à condition de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PLU.

J'ajoute que la mixité sociale n'est pas incompatible avec l'ensemble du dispositif des logements sociaux.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je commencerai par répondre, en m'adressant d'ailleurs à tous les membres de la Haute Assemblée, à l'interpellation de M. Vasselle.

D'abord, monsieur Vasselle, je vous remercie d'avoir rappelé qu'à Mantes-la-Jolie deux tours, qui comportaient chacune 110 logements, les tours Ramon, avaient été abattues. Au printemps prochain, ce sont les trois tours Degas, qui comportent 176 logements chacune, qui vont tomber, et je vous invite à venir assister à leur démolition, car ce sera un grand moment, en tout cas pour ceux qui ont connu les difficultés de ce quartier.

Vous l'aurez remarqué, mes chers collègues, plusieurs amendements contradictoires ont été déposés sur cette disposition de l'article 2 relative à la majoration du COS, disposition que certains souhaitent élargir alors que d'autres, comme M. Vasselle, veulent au contraire la supprimer totalement.

Monsieur Vasselle, vous le savez, à titre personnel comme à titre de rapporteur du projet de loi relatif à l'urbanisme et à l'habitat, j'ai milité en faveur de la disparition des COS. Aujourd'hui, on peut en effet faire de l'urbanisme de qualité sans COS, mais en prenant d'autres mesures ; je pense, par exemple, aux prospects. Cela implique une réflexion sans doute plus difficile, mais on obtient de bien meilleurs résultats.

Je souligne que le VII de l'article 2 ne fait qu'ouvrir la possibilité de majorer leur COS aux communes, par exemple à celles qui, parce qu'elles n'ont pas eu les outils nécessaires pour établir un document d'urbanisme sans COS, ont fixé pour certains secteurs des COS un peu bas qu'elles souhaitent elles-mêmes – ce sont les conseils municipaux qui décident – majorer pour réaliser des logements sociaux. Sur toutes les travées de cette assemblée, on sait que les documents d'urbanisme ne peuvent pas tout prévoir : je ne connais pas d'exemple de POS ou de PLU, pourtant

mûrement réfléchis, qui n'aient pas ensuite « coincé » sur un point, les maires ne sachant plus ensuite comment s'en sortir !

Monsieur Vasselle, donnons donc aux maires le maximum de possibilités ! On ne les contraint pas à utiliser cette disposition, ils y auront recours s'ils le souhaitent : laissons-leur la liberté de le faire !

Cette raison suffit à justifier l'avis défavorable de la commission sur l'amendement n° 165, mais, en « rebondissant » sur ce qu'a dit M. Jarlier, j'ajoute que la densité est un problème qui se traite.

J'ai fait visiter voilà dix jours à vingt-quatre élus des Yvelines deux opérations très denses en même temps que quatre autres opérations beaucoup moins denses, et je peux vous assurer qu'ils sont désormais convaincus – l'on ne croit que ce que l'on voit – que les opérations les plus denses ne sont pas nécessairement les opérations de moindre qualité !

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Bien sûr !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Sur un terrain rectangulaire divisé en lots, quatre dans le sens de la longueur, deux dans le sens de la largeur, chacun profitera de ce que fait son voisin, des merguez de l'un comme des harengs de l'autre, ce qui n'est pas toujours très compatible et n'encourage pas forcément la convivialité ! (*Sourires.*)

En revanche, je suis prêt à vous faire visiter des opérations beaucoup plus denses où les habitants eux-mêmes vous diront qu'ils n'auraient pas cru pouvoir vivre si bien, et cela parce les plans de masse ont été disposés pour que chacun soit dans son petit chez-soi et ne voit en aucun cas son voisin.

Aujourd'hui, c'est cela la qualité et, s'il est vrai qu'autrefois elle dépendait de la surface des parcelles, il faut maintenant raisonner de façon différente.

Sur l'amendement n° 402, la commission a émis un avis défavorable.

La majoration du COS prévue par le projet de loi, qui vise à encourager les constructions de logements, se fera sur simple délibération. C'est pourquoi il paraît important de la limiter dans le temps comme dans son champ d'application, car elle se justifie par son caractère exceptionnel, lié à la mise en œuvre des objectifs fixés par le plan de cohésion sociale. Rien n'empêche les communes hors du champ d'application de l'article 2 qui souhaiteraient modifier leur COS de le faire, mais après 2010 et dans le cadre de la révision de leur plan local d'urbanisme ou de leur POS. Il est donc préférable de maintenir la rédaction actuelle.

L'amendement n° 239 est sous-tendu par le même esprit que le précédent et reçoit donc aussi un avis défavorable.

La commission est en revanche favorable à l'amendement n° 115, qui apporte une précision utile.

Elle est également favorable à l'amendement rédactionnel n° 117.

Enfin, pour les raisons déjà évoquées, elle ne peut pas être favorable à l'amendement n° 455, car, en prévoyant que le COS ne peut être augmenté que lorsqu'il y a 100 % de logements sociaux, il empêcherait les communes de majorer leur COS pour des opérations mixtes alors même que nous devons éviter, comme l'a rappelé notre collègue Alain Vasselle, de recréer des concentrations. De grâce, nous essayons aujourd'hui de réparer les erreurs du passé ; évitons donc de les renouveler !

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Partageant l'avis de M. le rapporteur sur l'amendement n° 165, je me bornerai à souligner deux points.

D'abord, ce qu'il a dit sur la densité me paraît très exact. On s'aperçoit, en effet, que certains grands ensembles vécus de façon négative par leurs habitants sont à très faible densité alors que d'autres grands ensembles à la densité beaucoup plus forte sont perçus par leurs habitants de manière positive. Je crois donc qu'aujourd'hui, grâce ou, malheureusement, à cause de l'expérience, nous avons une meilleure connaissance.

Ensuite, je tiens à préciser, à titre personnel, que j'ai ressenti les effets du blocage du COS lorsque j'étais maire d'une ville moyenne. Afin de le restructurer, nous avons projeté avec l'office public d'aménagement et de construction d'ajouter des logements à l'intérieur de l'espace presque vide d'un grand ensemble de tours à la densité extrêmement faible. Nous n'avons pas pu le faire sans réviser complètement le POS.

L'article 2, en mettant à la libre disposition du maire et de son conseil la possibilité de modifier le COS par une simple délibération, c'est-à-dire dire sans avoir à procéder à une révision, même simplifiée, du POS ou du PLU, introduit donc un élément de souplesse et me paraît devoir être retenu. En conséquence, je serais défavorable à l'amendement n° 165 s'il était maintenu.

Je suis, comme le rapporteur, défavorable à l'amendement n° 402 ; je crois, en effet, que le caractère exceptionnel de la mesure mérite d'être souligné dans le texte.

Pour les mêmes raisons, je suis également défavorable à l'amendement n° 239.

Je suis favorable à l'amendement n° 115 de même qu'aux amendements identiques n°s 20, 116 et 339, ainsi qu'à l'amendement n° 117.

Enfin, je suis défavorable à l'amendement n° 455.

**M. le président.** Monsieur Vasselle, l'amendement n° 165 est-il maintenu ?

**M. Alain Vasselle.** J'ai écouté avec beaucoup d'intérêt les explications de M. le rapporteur et de M. le ministre. Je conviens avec eux qu'il y a des contre-exemples aux exemples que je peux donner, mais il y a aussi des contre-exemples aux exemples qu'ils ont pu eux-mêmes donner : certes, il existe des quartiers à faible densité où se posent des problèmes et des quartiers à haute densité sans aucun problème, mais ce n'est pas parce que dans des bâtiments de plusieurs étages construits à Courbevoie, Neuilly ou Levallois il n'y a pas de difficulté que vous parviendrez à me démontrer que la densité n'est pas un problème en elle-même !

Nous devons tirer les enseignements du passé. Or, au cours des dernières années, la densité a été plus souvent source de difficultés que la faible densité, et, monsieur le ministre, vous qui parcourez l'ensemble du territoire, vous devez certainement en avoir fait l'expérience.

Je ne dis pas que, dans un certain nombre de cas particuliers tels que celui du grand ensemble vide décrit par M. le ministre, la solution proposée à l'article 2 doit être écartée, mais j'ai le sentiment que, même s'il reste une faculté – point que je n'ai jamais contesté et qui a même constitué le début de mon propos –, cet affichage à 150 % du COS

est mauvais. Dans le contexte du moment, ce n'est certainement pas dans cette direction qu'il faut encourager les conseils municipaux et les maires à s'engager !

Alors que, comme vous l'avez vous-même écrit dans le rapport, monsieur le rapporteur, les maires n'utilisent pas toutes les possibilités qui leur sont déjà offertes, pourquoi aller plus loin ? Je pense que cela suffit et qu'il faut être prudent ! J'ai bien compris que vous vouliez encourager la construction en urgence d'un grand nombre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, mais je ne pense pas que ce soit la seule solution que nous devons creuser pour régler le problème de l'accueil des familles à la recherche d'un logement social.

C'est la raison pour laquelle je n'envisage pas, dans le moment présent, de retirer cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Charles Revet, pour explication de vote.

**M. Charles Revet.** Je l'avoue, qu'un conseil municipal puisse par une simple délibération modifier le COS, sachant que, dans chacune de nos communes, nous avons été confrontés à des blocages et qu'il s'agit d'une possibilité et non pas d'une obligation, ne me gêne pas.

Cependant, monsieur le ministre, j'ai cru comprendre que cet article était en partie justifié par le fait que les terrains manquaient et qu'il fallait donc augmenter, chaque fois que c'était possible, la densité pour construire des logements sociaux. Or, c'est la énième loi totalement ou partiellement consacrée à l'urbanisme que nous examinons, et nous tournons toujours autour du problème sans changer la nature des solutions !

Je ne vous cache pas que cela me chagrine un peu et, même si je souhaite le contraire, je ne suis pas sûr que cela fonctionne mieux cette fois, car nous sommes toujours dans la même donne.

Sur chacune de ces lois, j'ai déposé un amendement, chaque fois repoussé, tendant à permettre aux communes d'augmenter un peu, c'est-à-dire de quelques hectares, et sous certaines conditions leur périmètre constructible dans le cadre d'une révision simplifiée.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Elles le peuvent maintenant, à condition que cela ne remette pas en cause l'économie du PLU !

**M. Charles Revet.** Monsieur le rapporteur, on m'a dit chaque fois que c'était possible mais toujours avec des limites : opération par opération, terrains en zone NA, etc. On est donc toujours dans un périmètre limité, alors que, pour répondre aux besoins et aux attentes des familles, il faut aujourd'hui augmenter les périmètres.

Que demandent les familles ? En grande partie, elles souhaitent accéder à la propriété, ce à quoi elles doivent aujourd'hui renoncer. En effet, celles qui pouvaient faire l'acquisition d'un terrain pour l'équivalent de 100 000 ou 150 000 francs il y a huit ou dix ans ne le peuvent plus aujourd'hui, car son prix atteint 400 000 ou 500 000 francs.

Je vous vois consulter le code de l'urbanisme, monsieur le ministre. Si vous me dites que l'on pourra, dans le cadre d'une révision simplifiée, élargir le périmètre constructible, en bordure, dans des zones NC, je m'en réjouirai. Mais, pour l'instant, ce n'est possible qu'à travers des zones NA.

Or ce que souhaitent les familles, je le répète, c'est de pouvoir accéder à la propriété, autant dire au logement social, qui doit être comptabilisé en tant que tel.

Peut-être avez-vous abordé ce problème hier, au cours de la discussion générale à laquelle je n'ai pas pu assister. Si nous ouvrons cette possibilité, je considérerais qu'on a apporté la réponse, mais, aujourd'hui, nous sommes encore assujettis à des limites.

N'oublions pas qu'une révision du POS prend trois, quatre, voire cinq ans, et coûte de 200 000 à 300 000 francs. Les communes n'ont pas les moyens et l'État n'a pas la possibilité d'intervenir. Donc, on est reparti pour un tour !

Monsieur le ministre, je suis d'accord pour voter cet article parce que je crois qu'il faut laisser la liberté aux communes. Mais dites-moi si, dans le cadre d'une révision simplifiée, on peut engager une vraie révision du POS dès lors qu'on ne modifie pas le fond, mais qu'on augmente sa réalité, y compris en empiétant sur les zones NC ; en général, dans les communes rurales, ce sont en effet des zones NC.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Monsieur Revet, la révision simplifiée permet d'étendre légèrement le périmètre constructible, et ce en vertu de l'article L. 123-13, dernier alinéa, du code de l'urbanisme, qui résulte d'un amendement voté à l'occasion du débat sur la loi urbanisme et habitat.

Ce que propose le Gouvernement, c'est une mesure opérationnelle pour libérer du foncier. Lorsque la commune n'a pas prévu d'emblée un COS suffisant, il faut éviter d'avoir à réviser le document d'urbanisme, procédure qui prendrait dix-huit mois. Il faut aussi pouvoir accélérer la construction de logements sociaux. La disposition proposée est opérationnelle, et j'engage donc mes collègues à la voter.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Je vais expliquer mon vote : je tiendrai compte de l'avis du Gouvernement, refusant la proposition de M. Vasselle.

Chacun cite des exemples de son cru. Pour ma part, j'ai été président d'une communauté d'agglomération qui comprend cinq communes comprises dans cette fameuse liste des 745 communes. La semaine dernière, l'un de ces maires cités par ces journaux à grand tirage m'a demandé si le texte dont nous débattons aujourd'hui comporterait une mesure qui lui permettrait de construire un peu plus. Je ne sais pas si c'est la loi SRU qui a déclenché ce réflexe chez lui, mais, quoi qu'il en soit, il souhaite avoir toute une palette de populations sur son territoire.

Il a fait une acquisition immobilière pour y construire du logement social. Or, si vous vous promenez dans cette commune de 4 000 habitants, vous vous rendriez compte que jamais il n'y aura de tours, jamais il n'y aura de barres. Il veut simplement profiter de cette acquisition pour faire des maisons de ville groupées plutôt que des maisons individuelles.

Il faut arrêter de faire peur en parlant de densité. La densité, sur un terrain, commence à partir du moment où vous acceptez une construction. Elle ne veut pas forcément dire vie difficile. Il faut cesser de reparler inlassablement des

banlieues pour insinuer dans l'esprit de tous, y compris de ceux qui légifèrent, que le logement social est systématiquement synonyme de tours et de barres.

Le maire de cette commune de Saint-Alban-Leyse, qui n'aime ni les tours ni les barres, voudrait faire un programme d'une dizaine de logements sociaux où les familles seraient très heureuses. Et, grâce au vote auquel je vais contribuer, peut-être disposera-t-il au quotidien d'un petit outil supplémentaire pour accueillir des familles.

C'est aussi pour une raison anecdotique, mais symbolique, que je ne voterai pas la suppression de cet alinéa : il est le seul dans lequel le logement social est mentionné. Si cet alinéa est supprimé, nous aurons réussi l'exploit de voter un texte portant engagement national pour le logement qui passera complètement sous silence le logement social !

Il y a donc une raison de fond et une raison de forme, qui a symboliquement son importance, pour que je ne vote pas cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. André Vézinhet, pour explication de vote.

**M. André Vézinhet.** Je dirai, poursuivant le propos de M. Repentin, que l'urbanisme s'est fait dans ce pays au gré de la formule d'Alphonse Allais selon laquelle « il faut bâtir les villes à la campagne ». Quand on a dit cela, on n'a rien dit ! Aujourd'hui, il est nécessaire de réaliser du logement social sur des espaces qui nécessitent, à l'évidence, une modification du PLU.

Voyez ce qui se passe dans les villes où sont réalisées de grandes infrastructures de transports en commun, le tramway, par exemple ! N'est-il pas judicieux de permettre au travailleur d'avoir, à proximité, une habitation confortable ?

Je pense, comme M. Jarlier, que l'on peut toujours faire peur en parlant de grandes barres et des grandes tours. Je parle en connaissance de cause, pour être conseiller général d'une ZUP où ce type de logements a fleuri dans les années soixante-dix.

Aujourd'hui, grâce à l'évolution vers un urbanisme de qualité, l'on est capable, en modifiant le COS, de réaliser des opérations dont l'utilité est évidente. Il faut bien, de temps en temps, prendre le contre-pied de la formule d'Alphonse Allais et construire la ville à la ville !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Paul Alduy, pour explication de vote.

**M. Jean-Paul Alduy.** Je suis tout à fait favorable à cet aspect de la loi. On raisonne mal quand on aborde le problème sous le seul angle de la densité, laquelle se mesure à l'échelle globale. C'est l'une des composantes du projet urbain établi sous l'autorité du maire. En effet, dans certains endroits, on a besoin de la densité, ne serait-ce que pour rentabiliser les équipements construits ou pour améliorer l'efficacité des transports en commun.

Si j'en juge par les règles de l'urbanisme habituellement appliquées en France, la plus forte densité provient, non des barres et des tours, mais du R+3. Je vous le démontrerai en aparté, quelques croquis à l'appui.

Chaque fois que l'on augmente la densité dans un POS, on augmente la rente foncière et, donc, le prix du terrain. La disposition qui nous est proposée a l'avantage de ne pas augmenter le prix du terrain, puisque les densités sont fixées

au niveau du POS une bonne fois pour toutes. Dès lors, on donne ponctuellement une dimension sociale au projet pour promouvoir la mixité sociale.

Personnellement, je suis favorable à cet amendement, qui donne un outil aux maires. Laissez-leur la liberté de choisir le bon maître d'œuvre pour faire de la belle ouvrage !

**M. le président.** La parole est à M. José Balarello, pour explication de vote.

**M. José Balarello.** Je me pose une question de droit à laquelle j'aimerais avoir une réponse.

La révision simplifiée du POS est soumise à enquête publique. Dès lors, ce texte ne contourne-t-il pas les dispositions de la loi qui impose l'enquête publique ?

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Vous l'avez compris, monsieur Balarello, il s'agit d'une mesure de simplification. On donne par la loi – ce que la loi a fait, la loi peut le modifier – la possibilité, par simple délibération, sur un espace, d'augmenter le COS. Quand on simplifie, on simplifie !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 165.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 402.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 239.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 115.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 20, 116 et 339.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 117.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 455.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

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

L'amendement n° 21 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 118 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 166 est présenté par M. Vasselle.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Supprimer le VIII de cet article.

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 21.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous estimons que le préfet dispose déjà de moyens très importants en amont de l'élaboration des PLU : c'est lui, en effet, qui démarre le plan en le portant à la connaissance des élus. Par la suite, pendant toute la phase d'élaboration du PLU, les services de l'État sont présents, intervenant d'une manière quelque

peu directive dont les élus se plaignent souvent. Une fois élaboré, le PLU est une nouvelle fois envoyé au préfet et à ses services, qui y apportent leurs remarques.

Je nous vois mal permettre au préfet, qui a participé à l'élaboration de ce document d'urbanisme, d'intervenir *a posteriori* pour obliger les maires à le modifier !

C'est la raison pour laquelle je vous propose la suppression du VIII de l'article 2.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 118.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Cet amendement est identique au précédent.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Vasselle, pour défendre l'amendement n° 166.

**M. Alain Vasselle.** J'aimerais que l'on reconnaisse la cohérence de mes propositions, qui se retrouve à travers cet amendement de suppression.

La ligne que je défends est toujours la même : préserver le pouvoir du maire face aux initiatives de l'État. Je me réjouis que, sur ce sujet, les deux rapporteurs soient en phase moi. J'aurais bien aimé qu'il en aille de même sur l'ensemble du projet de loi.

Si M. le rapporteur a tenté de me démontrer que j'avais tort sur certains de mes amendements, il n'a pas, pour l'instant, réussi à me convaincre. Sur ce point au moins, je le constate avec satisfaction, nous sommes d'accord.

D'ailleurs, je lis dans le rapport que la commission « considère en conséquence que la disposition proposée constitue une atteinte disproportionnée et injustifiée à la compétence reconnue depuis 1983 aux communes en matière d'urbanisme et vous propose donc de supprimer le VIII ».

Mes propositions sont uniquement animées par cette volonté de préserver les pouvoirs et les droits du maire en matière d'urbanisme. C'est lui qui est responsable devant ses concitoyens de la politique qu'il conduit, et la sanction tombera, à l'occasion de l'expression du suffrage universel, lors d'une prochaine élection.

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

**M. Dominique Perben, ministre.** Le Gouvernement est favorable à ces amendements dans la mesure où, ce matin, le Sénat a adopté une disposition tendant à proposer de rendre obligatoires les PLH, disposition qui me paraît plus adéquate que celle qui figurait dans le texte initial du Gouvernement.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Ainsi, le Gouvernement accepte de supprimer un article d'un projet de loi qu'il soumet à la représentation nationale. Voilà qui semble bien surprenant ! *(Exclamations sur les travées de l'UMP.)*

**M. Dominique Perben, ministre.** Me permettez-vous de vous interrompre, monsieur le sénateur ?

**M. Thierry Repentin.** Je vous en prie.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre, avec l'autorisation de l'orateur.

**M. Dominique Perben, ministre.** J'ai clairement indiqué que j'étais favorable à ces amendements dans la mesure où, ce matin, le Sénat a adopté un dispositif qui rend le PLH obligatoire. Or ce dispositif, je le répète, me paraît plus

pertinent que celui qu'avait suggéré le Gouvernement, et c'est dans cette seule mesure que celui-ci est favorable aux amendements proposés.

**M. le président.** Veuillez poursuivre, monsieur Repentin.

**M. Thierry Repentin.** J'entends bien, monsieur le ministre, mais convenez que, quand c'est la même personne qui est à l'origine de l'établissement du PLH et du PLU, la mesure adoptée ce matin par le Sénat est substantiellement différente de celle que prévoit l'article 2. Il est vrai qu'il peut y avoir des différences de fond et, en l'occurrence, c'en est une.

En effet, le même maire, en tant que président de la communauté d'agglomération, peut être à l'origine du PLU sur son territoire communal et du PLH à l'échelle intercommunale. Il y a une complète coordination entre l'un et l'autre, ce qui ne garantit pas que les dispositions adoptées dans le document d'urbanisme puissent empêcher la « construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins » – je reprends ce qui figure dans le paragraphe VIII de l'article 2.

Voici donc les rapporteurs réhabilités aux yeux de M. Vasselle, ce qui ne signifie aucunement qu'ils le soient pour nous, loin de là.

Nous sommes ici, monsieur le ministre, en présence de la même logique que celle dans laquelle s'inscrit votre collègue Jean-Louis Borloo depuis quelques semaines, quand, devant les médias, il affirme vouloir demander des constats de carence aux préfets concernant les communes qui n'ont pas réalisé de logement social. Or il ne s'agit là ni plus ni moins que d'un constat de carence dressé par le préfet à l'occasion d'un PLU ne permettant pas de réaliser du logement social sur tel ou tel territoire.

Tout à l'heure, nous nous sommes opposés à la disparition d'un outil donné au maire. De la même façon, nous nous élevons ici contre la suppression d'un outil accordé, cette fois, au préfet, garant dans son département de la solidarité nationale en matière de construction de logements sociaux.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** Pour avoir suivi avec beaucoup d'intérêt le débat depuis le début, je dois dire que je ne comprends pas très bien la cohérence qui sous-tend les propositions faites par un certain nombre de nos collègues.

En effet, j'ai cru comprendre cette nuit que d'aucuns souhaitaient un véritable constat, certains prétendant d'ailleurs que, des quelque 740 communes devant atteindre un quota de 20 % de logements sociaux – ce nombre a été évoqué par un quotidien –, il ne resterait à peine que les tiers.

Cela dit, il convient que ce constat soit fait en bonne et due forme, et qu'il tienne compte de certains arguments concernant, notamment, l'impossibilité de construire en zone inondable, etc.

Or si, dans le même temps, une véritable carence est constatée, quels sont les outils mis à la disposition de l'État pour y remédier ? La suppression du paragraphe VIII de l'article 2 signifie purement et simplement la suppression de ces outils.

**M. le président.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Le meilleur indicateur dans ce débat n'est-il pas M. Vasselle ?

**M. Alain Vasselle.** Ah ?

**M. Jean Desessard.** Or, celui-ci, à travers l'amendement n° 166, se situe dans la même logique que celle qui l'a animé jusqu'à présent et qui consiste à dire qu'il n'est pas utile d'accompagner la construction de logements sociaux au niveau national, mais qu'il suffit de laisser faire les communes pour que tout aille bien ; d'ailleurs, il n'hésite pas à nous inviter à suivre son exemple, quand il répète à l'envi qu'il a procédé à telle ou telle construction !

M. Vasselle semble donc préférer l'initiative individuelle des communes qui, selon lui, sont capables de répondre à cette obligation. Tel est le fond de son raisonnement, et il ne peut par conséquent être favorable à l'engagement national. *(Rires sur les travées de l'UMP)*

**M. Alain Vasselle.** Ce n'est pas mal !

**M. Jean Desessard.** Il faut être logique ! Quant à M. le ministre, il évoque un amendement adopté ce matin. Or le texte en question n'est pas identique aux amendements dont nous discutons ici, puisque, cette fois, c'est l'intervention du préfet qui est prévue.

En effet, l'avant-dernière phrase du paragraphe VIII de l'article 2 est ainsi rédigé : « Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan. »

Il s'agit là, selon nous, d'une bonne disposition en ce sens qu'elle prévoit l'intervention du préfet en cas de blocage dans certaines communes. Il convient donc de maintenir l'intervention du préfet, ce qui ne figurait pas dans le texte de l'amendement adopté ce matin par le Sénat. Voilà pourquoi il ne faut pas supprimer le paragraphe VIII de l'article 2.

**M. le président.** La parole est à Mme Michelle Demessine, pour explication de vote.

**Mme Michelle Demessine.** À l'instar de mes collègues du groupe socialiste, j'avoue ne pas très bien comprendre l'attitude du Gouvernement concernant le paragraphe VIII de l'article 2.

En effet, alors que ce projet de loi ne contient, hélas ! pas beaucoup de mesures pour attester de l'engagement national en faveur du logement, le paragraphe VIII de l'article 2 prévoit la mise en place d'une disposition qui va, nous semble-t-il, dans le bon sens.

Or je constate qu'à la première résistance des élus locaux de la majorité, le Gouvernement en profite pour revenir en arrière !

C'est la raison pour laquelle nous ne pouvons adopter ces amendements.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Je voudrais apporter une précision supplémentaire.

En fait, dans le cas du PLH, les moyens sont donnés au préfet d'intervenir deux fois : une première fois, au moment où le PLH est réalisé – en effet, si ce dernier n'est pas conforme à la nécessité de mettre en place des logements sociaux, le préfet peut intervenir dans le contenu du plan – et, une seconde fois, si, dans un délai de trois ans, le document d'urbanisme n'est pas en compatibilité avec le PLH.

**M. Thierry Repentin.** En compatibilité, et non pas en conformité !

**M. Pierre Jarlier,** *rapporteur pour avis.* Tout à fait, monsieur Repentin !

Par conséquent, une telle disposition permet tout de même une intervention forte du préfet.

Par ailleurs, la rédaction du texte risquerait d'entraîner certains problèmes juridiques. La formule « des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins » « notamment en ce qui concerne la densité des constructions » pourrait se révéler une source importante de contentieux.

Il vaut donc mieux revenir au PLH qui, lui, est bien défini concrètement, quitte à prévoir l'intervention du préfet dans le document d'urbanisme pour le cas où le PLH n'est pas respecté. Il s'agit en fait d'une autre logique, mais qui aboutit au même résultat.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 21, 118 et 166.

*(Les amendements sont adoptés.)*

7

## MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Mes chers collègues, le projet de loi de programme pour la recherche devrait être déposé demain sur le bureau du Sénat.

M. le président du Sénat m'a informé qu'il proposerait la constitution d'une commission spéciale en application de l'article 16, alinéa 2, du règlement.

Sous réserve du dépôt effectif de ce projet de loi, il vous est proposé d'inscrire à l'ordre du jour de demain après-midi, mercredi 23 novembre, l'examen de la proposition du président du Sénat tendant à la création d'une commission spéciale sur le projet de loi de programme pour la recherche, puis, le cas échéant, la nomination des membres de cette commission spéciale.

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

Il en est ainsi décidé.

8

## TRAITEMENT DE LA RÉCIDIVE DES INFRACTIONS PÉNALES

### Adoption des conclusions du rapport d'une commission mixte paritaire

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion des conclusions du rapport de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi relative au traitement de la récidive des infractions pénales (n<sup>o</sup> 72).

Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur.

**M. François Zocchetto,** *rapporteur pour le Sénat de la commission mixte paritaire.* Monsieur le président, monsieur le garde des sceaux, mes chers collègues, la commission mixte paritaire, qui s'est réunie le mercredi 9 novembre dernier, est parvenue à un accord. Ce dernier apparaît comme l'aboutissement fructueux du travail de rapprochement engagé, en deuxième lecture, par les deux assemblées dont les positions sur cette proposition de loi avaient, en effet, beaucoup divergé lors de la première lecture.

Il faut le souligner une nouvelle fois, les députés ont tenu compte pour une large part, en deuxième lecture, des observations du Sénat. Ainsi, l'Assemblée nationale n'a maintenu en l'état aucune des dispositions auxquelles le Sénat s'était opposé.

En outre, elle a suivi la Haute Assemblée sur plusieurs points importants. Elle a ainsi renoncé à intégrer les irresponsables pénaux dans le fichier des délinquants sexuels et, surtout, elle n'a pas repris à son compte le dispositif tendant à faire du bracelet électronique mobile une mesure de sûreté autonome applicable après l'exécution de la peine.

De son côté, le Sénat a adopté, en deuxième lecture, dans les mêmes termes que l'Assemblée nationale, la moitié des trente-quatre articles du texte transmis par l'Assemblée nationale, dont vingt et un constituaient, il est vrai, de nouvelles dispositions, plusieurs modifications présentant, quant à elles, un caractère rédactionnel.

Au-delà de ces modifications rédactionnelles, la commission mixte paritaire avait pour enjeu principal la définition, conformément au vœu du Sénat, d'un cadre juridique réaliste, efficace et rigoureux pour le placement sous surveillance électronique mobile.

La Haute Assemblée était attachée, en second lieu, à préserver la cohérence et la stabilité de notre droit pénal. Enfin, le Sénat souhaitait également mieux encadrer le contenu et l'utilisation des fichiers concernant les crimes en série.

S'agissant du bracelet électronique mobile, je voudrais dire que, malgré les indéniables améliorations apportées au régime juridique applicable à cette mesure par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, il était essentiel que puissent être mieux pris en compte les enseignements du rapport très approfondi sur ce sujet dont le Gouvernement avait confié la rédaction au député Georges Fenech.

Le Sénat avait souhaité, d'une part, poser le principe du consentement de l'intéressé à la pose du bracelet électronique mobile, et, d'autre part, mieux encadrer la durée du placement. La commission mixte paritaire a suivi la Haute Assemblée sur ces deux points essentiels.

La durée initiale du placement a été fixée, en effet, à deux ans au maximum, avec un renouvellement possible en matière correctionnelle et deux en matière criminelle, cette disposition donnant satisfaction aux députés.

Par ailleurs, le seuil de la peine d'emprisonnement prononcée requis pour appliquer le bracelet électronique mobile a été ramené à sept ans, afin de viser, en pratique, les condamnations infligées en cas de viol, conformément à la jurisprudence habituelle des tribunaux. Enfin, comme le souhaitait le Sénat, les mineurs ont été explicitement exclus du dispositif.

Ainsi, ce dispositif est mieux encadré, et son application immédiate ne sera possible que dans le cadre de la surveillance judiciaire, ce qui nous semble très positif, car cette période correspond à la durée des crédits de réduction de peine.

Par ailleurs, s'agissant de la cohérence et de la stabilité des règles de notre droit pénal, le Sénat avait émis des réserves sur cinq dispositions adoptées par les députés.

Notre première réticence portait sur la restriction du crédit de réduction de peine applicable aux récidivistes. Le Sénat avait jugé, en première et en deuxième lecture, que les récidivistes encourageaient déjà, en principe, le doublement de leur peine. Afin de garantir la meilleure lisibilité possible, le Sénat souhaitait ne pas modifier davantage le dispositif de crédits de réduction de peine, dont il faut reconnaître qu'il a perturbé le système.

En fin de compte, la commission mixte paritaire est convenue de se rallier à la position de l'Assemblée nationale, dès lors que le crédit de réduction de peine ne sera pas réduit lorsque le délinquant acceptera une libération conditionnelle. En effet, nous accordons une grande importance à la libération conditionnelle comme facteur de limitation de la récidive, tout comme M. le garde des sceaux, me semble-t-il.

Le Sénat était aussi réservé sur le mandat de dépôt à l'audience. Nous étions très réticents – c'est un euphémisme – à l'idée de laisser la détention devenir la règle, et la liberté l'exception. Mais, à l'examen, il est apparu que seules les infractions les plus graves se trouvaient concernées. Finalement, la commission mixte paritaire a retenu le texte de l'Assemblée nationale en relevant qu'il appartiendrait au Conseil constitutionnel, le cas échéant, de trancher les divergences d'appréciation sur cette question.

S'agissant de la suspension de peine pour raison médicale, la commission mixte paritaire a suivi le Sénat en excluant le « trouble exceptionnel à l'ordre public » des motifs susceptibles d'être invoqués par le juge pour s'opposer à cette mesure. La commission mixte paritaire a adopté la position que nous défendions depuis déjà plusieurs mois au sein du Sénat, position qui consistait à estimer que cette suspension pouvait être refusée seulement en cas de « risque grave de renouvellement de l'infraction ».

Concernant la période de sûreté, la commission mixte paritaire a adopté la position du Sénat.

Enfin, s'agissant de la prolongation de la détention provisoire d'un mineur au-delà de deux ans, la commission mixte paritaire a également suivi l'avis du Sénat, qui ne souhaitait pas donner aux magistrats instructeurs des arguments pour allonger leurs instructions, *a fortiori* quand celles-ci concernent des mineurs placés en détention provisoire.

La question des fichiers relatifs aux crimes en série, quant à elle, a pris de plus en plus d'importance au fur et à mesure de l'avancement de la discussion. En deuxième lecture – mais il est vrai qu'il n'avait pas eu à se prononcer auparavant sur cette question –, le Sénat avait décidé de supprimer deux des quatre catégories de personnes appelées à figurer dans ces fichiers.

Tout d'abord, et contre l'avis de sa commission des lois, la Haute Assemblée avait décidé de supprimer du fichier les personnes à l'encontre desquelles il existe des raisons plausibles de les soupçonner d'avoir commis l'infraction. Si la commission mixte paritaire avait suivi le Sénat, elle aurait

probablement privé de tout intérêt cet aspect de la proposition de loi. C'est pourquoi elle a rétabli le texte voté par l'Assemblée nationale.

Le Sénat avait également refusé d'inscrire sur ces fichiers les personnes dont rien ne laisse soupçonner qu'elles ont commis une infraction, mais dont le nom figure dans la procédure et qui sont susceptibles d'apporter des éléments utiles à l'enquête.

Après une longue discussion et une nouvelle consultation des représentants avisés de la commission nationale de l'informatique et des libertés, la CNIL, la commission mixte paritaire a décidé de ne viser que les témoins, à l'exclusion, en particulier, des avocats ou des experts que la rédaction initiale pouvait également inclure.

Par ailleurs, le Sénat avait prévu de donner au procureur de la République la faculté de rectifier ou d'effacer les données relatives à toutes les personnes figurant dans les fichiers. En outre, il avait renvoyé la détermination de la durée de conservation de ces informations, initialement fixée à quarante ans, ce qui est beaucoup pour un fichier informatique, à un décret d'application, afin de permettre à la CNIL d'exercer son contrôle. Ces deux dispositions proposées par le Sénat, qui représentent des garanties importantes, ont été retenues par la commission mixte paritaire.

Enfin, la commission mixte paritaire a encore adopté les trois dispositions concernant les avocats, introduites par le Sénat en deuxième lecture et relatives respectivement à l'incrimination du délit de divulgation d'informations issues d'une procédure pénale, aux conditions de perquisition des cabinets et à l'interception des correspondances.

Mes chers collègues, le texte proposé répond ainsi très largement aux souhaits du Sénat. Il fixe un cadre plus efficace pour lutter contre la récidive. L'initiative prise par l'Assemblée nationale à travers une mission d'information, relayée ensuite par une proposition de loi, se trouve donc satisfaite par ce texte que je vous invite à adopter, tel qu'il a été élaboré par la commission mixte paritaire. (*Applaudissements sur les travées de l'UC-UDF et de l'UMP.*)

**M. le président.** La parole est à M. le garde des sceaux.

**M. Pascal Clément, garde des sceaux, ministre de la justice.** Monsieur le président, monsieur le président de la commission des lois, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, vous vous en doutez, ce moment est pour moi important ; il l'est à deux égards.

Tout d'abord, il est important en raison du contenu et de la portée de ce texte, qui permet d'apporter des réponses concrètes aux différentes formes de récidive, que celle-ci concerne les délinquants d'habitude ou les criminels les plus dangereux.

Ensuite, il est important en raison de l'accord intervenu entre les deux assemblées, illustrant la volonté des députés et des sénateurs de parvenir à une position commune sur la question grave et complexe de la récidive.

Je ne peux donc que me réjouir du consensus auquel la commission mixte paritaire est parvenue, en soulignant que cet accord doit beaucoup à l'excellente qualité du travail de MM. Jean-Jacques Hystet et François Zocchetto, respectivement président et rapporteur de la commission des lois, que je tiens publiquement et sincèrement à remercier de leur engagement dans ce dossier et de leur compétence.

Certes, de nombreux points avaient déjà fait l'objet d'un accord entre les deux assemblées. Sans être exhaustif, nous pouvons citer plusieurs dispositions, qui tendent à aggraver

de façon mesurée la répression de la récidive : l'extension des délits assimilés au regard de la récidive, qui comprennent désormais la traite des êtres humains, le proxénétisme, les violences et les délits avec la circonstance aggravante de violences ; la prise en compte pour la récidive des condamnations étrangères prononcées dans les États de l'Union européenne ; la consécration législative de la notion de réitération d'infraction ; la limitation du nombre des sursis avec mise à l'épreuve pouvant être accordés à un récidiviste ; la possibilité pour le tribunal de relever d'office l'état de récidive ; l'allongement du délai d'admissibilité à la libération conditionnelle pour les récidivistes condamnés aux peines criminelles les plus graves.

Parmi les dispositions qui améliorent le suivi des délinquants et des criminels après leur libération, j'évoquerai tout particulièrement les modifications des conditions de mise en œuvre du suivi socio-judiciaire, dont le champ d'application est étendu à de nouvelles infractions, l'extension et l'amélioration du fonctionnement du fichier des auteurs d'infractions sexuelles, l'augmentation de la durée des emprisonnements assortis d'un sursis avec mise à l'épreuve, ainsi que de celle de l'épreuve, s'il s'agit d'un récidiviste, et, enfin, l'incitation des condamnés détenus à suivre un traitement en prison, par le biais notamment de réductions de peines.

Je tiens à souligner que les mesures les plus importantes de la proposition de loi, celles qui instituent le placement sous surveillance électronique mobile et celles qui créent la surveillance judiciaire, avaient fait l'objet d'un accord de principe entre les deux chambres. Les divergences ne portaient que sur les modalités de mise en œuvre de ces nouvelles dispositions.

J'en viens maintenant à ces différences d'appréciation, qui ont été levées par la commission mixte paritaire.

D'une manière générale, je constate que les objections formulées par le Sénat contre certaines dispositions adoptées par l'Assemblée nationale ont très souvent conduit le Parlement et le Gouvernement à approfondir leur réflexion et à améliorer sensiblement le texte de la proposition de loi.

S'agissant des dernières divergences de vue soumises à l'appréciation de la commission mixte paritaire, force est de constater que les objections les plus pertinentes du Sénat ont toutes été retenues.

Je me félicite ainsi que la commission mixte paritaire ait choisi, comme le proposait le Sénat, de restreindre la limitation des suspensions de peine pour raisons médicales aux seules hypothèses, par définition exceptionnelles, de risque de renouvellement de l'infraction.

Je me félicite également qu'ait été retenue la disposition tendant à la diminution du crédit de réduction de peine pour les récidivistes. Il s'agit en effet d'une des mesures essentielles du texte, qui montre clairement la plus grande sévérité de notre droit à l'égard des récidivistes. Ceux qui font preuve d'une réelle volonté de réinsertion ne seront pas pénalisés, puisque cette disposition n'est pas applicable en cas de libération conditionnelle. J'espère que chacun aura compris cette importante distinction.

Je me félicite aussi que la commission mixte paritaire ait accepté les dispositions prévoyant que, sauf en cas de décision motivée de la juridiction, le récidiviste auteur de délits violents ou de nature sexuelle et condamné à une peine d'emprisonnement ferme fera l'objet d'un mandat

de dépôt à l'audience. Il s'agit en effet d'un texte qui est équilibré, le tribunal gardant *in fine* sa liberté d'appréciation, et qui permet de mieux assurer l'effectivité des peines.

S'agissant des fichiers d'analyse criminelle, qui pourront contenir des informations sur des témoins, mais sous le strict contrôle des autorités judiciaires, le texte retenu me paraît également satisfaisant.

Je pense enfin qu'il était plus sage, comme le souhaitait d'ailleurs le Sénat, de ne pas retenir deux dispositions dont l'utilité n'était pas évidente : celle qui faisait passer de vingt-deux à vingt-cinq ans la durée de la période de sûreté et celle qui prévoyait l'incarcération de jeunes majeurs en centres éducatifs fermés après l'expiration des délais de détention provisoire.

S'agissant en dernier lieu des dispositions relatives au placement sous surveillance électronique mobile et à la surveillance judiciaire, les solutions retenues par la commission mixte paritaire sont tout à fait pertinentes et parviennent à établir un équilibre harmonieux entre les exigences de la répression et le respect de la dignité de la personne.

Ainsi, le principe, voulu par le Sénat, du consentement de la personne à la mise en œuvre de ces mesures – mais non à leur prononcé – est clairement affirmé par le texte, même si celui-ci rappelle une évidence, puisque, dans les faits, le port du bracelet doit être accepté par l'intéressé.

La surveillance électronique mobile ne pourra être prononcée à titre de peine qu'en cas de condamnation à au moins sept ans d'emprisonnement, alors que le Sénat avait fixé ce quantum à dix ans, et l'Assemblée nationale à cinq. Une moyenne a ainsi été trouvée.

La durée maximale du placement sera de deux ans, renouvelables une fois en matière correctionnelle et deux fois en matière criminelle.

Ces mesures pourront être immédiatement mises en œuvre pour les condamnations en cours d'exécution, dans le cadre de la surveillance judiciaire, car il s'agira là d'une modalité d'application d'une peine déjà prononcée.

Enfin, je me félicite de l'adoption par la commission mixte paritaire des dispositions, issues d'amendements présentés par votre rapporteur, qui renforcent la protection des droits de la défense. Elles définissent de façon plus précise le délit de révélation des éléments d'une procédure pénale et améliorent les mesures relatives aux perquisitions et aux écoutes téléphoniques dont peuvent faire l'objet des avocats.

Comme vous le voyez, le texte élaboré par la commission mixte paritaire, que vous allez sans doute adopter, comporte de nombreuses dispositions d'importance, qui améliorent significativement le traitement de la récidive.

Je veux à nouveau remercier le Sénat de la particulière qualité des débats intervenus en première et en deuxième lecture, qui ont permis d'améliorer sensiblement ce texte.

D'une manière générale, la proposition de loi apporte, de façon cohérente et pragmatique, des réponses qui sont à la fois fermes et mesurées, pour réprimer et prévenir au mieux la récidive, tout spécialement lorsqu'il s'agit de crimes odieux.

C'est une loi qui sera utile pour les victimes, pour les condamnés et pour la société. C'est une loi qui sera utile à la justice.

Je vous demande en conséquence, mesdames, messieurs les sénateurs, de bien vouloir adopter les conclusions de la commission mixte paritaire. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF.*)

**M. le président.** La parole est à M. Charles Gautier.

**M. Charles Gautier.** Monsieur le président, monsieur le garde des sceaux, mes chers collègues, nous arrivons aujourd'hui au terme d'un long travail sur la proposition de loi relative au traitement de la récidive des infractions pénales. Le texte auquel nous aboutissons après de nombreux revirements est, à nos yeux, très insatisfaisant.

En effet, si la première lecture au Sénat avait permis un assouplissement important du texte, l'Assemblée nationale et le Gouvernement n'ont eu de cesse de le durcir toujours plus au fil du temps, sous la pression de l'opinion publique sensibilisée par l'actualité. Nous regrettons une fois de plus que le travail de fond du Sénat n'ait pas été suivi plus sérieusement.

Lors de chaque lecture, nous nous sommes élevés contre un texte injuste et inutile, mais nous n'avons pas été écoutés. En fait, nous assistons à une surenchère démagogique.

Nous sommes d'autant plus inquiets que ce texte n'a été précédé d'aucune étude d'impact, et que le budget examiné actuellement ne semble pas prendre en compte ces nouvelles mesures. Or nous savons que son application nécessitera des moyens considérables.

Le groupe socialiste ne votera donc pas le texte.

Nous ne voterons pas cette proposition de loi parce qu'elle ne comporte que des mesures inutiles ou qui n'ont pas de sens. Son inspiration n'est pas bonne. Ce texte ne résoudra rien et ne fera que remplir les prisons, qui sont déjà des lieux de honte pour notre République.

Deux articles symbolisent à eux seuls l'inutilité de ce texte.

L'article 4 *quater* réduit l'application de la loi dite « loi Kouchner ». Il paraît pourtant important de permettre aux personnes atteintes de maladies lourdes et dont les jours sont comptés de passer leurs derniers moments hors d'une prison, même s'il s'agit de récidivistes. La prison n'améliorera pas leur état, et elle n'a pas vocation à surveiller des malades.

Quant à l'article 5, il limite pour les récidivistes les réductions de peines. Pourtant, les récidivistes font déjà des peines deux fois plus longues que les autres. Rien ne va dans le sens de l'amélioration de la réinsertion. Toutes les mesures tendent à punir.

Mes chers collègues, nous engagerons donc un recours devant le Conseil constitutionnel.

En effet, j'aimerais rappeler que nous examinons ici une proposition de loi et que, de fait, le Conseil d'État n'a pas eu à connaître son contenu.

Tout d'abord, nous souhaitons que soit éclairé un point important. Le placement sous surveillance électronique mobile est défini par le texte comme une mesure de sûreté. Pourtant, tout laisse à croire qu'il s'agit en fait d'une véritable peine.

La navette parlementaire a permis d'entendre les éminents juristes du Sénat. Tous ont affirmé leur conviction qu'il s'agissait bien d'une peine.

**M. Pascal Clément, garde des sceaux.** Il s'agit de droit et non pas de conviction !

**M. Charles Gautier.** Les arrêts de la Cour de cassation et du Conseil constitutionnel définissaient déjà le suivi socio-judiciaire comme une peine, et non comme une mesure de sûreté. Le rapport du député Georges Fenech indiquait aussi que le placement sous surveillance électronique mobile ne pouvait être considéré autrement que comme une peine. Enfin, le rapport de notre collègue François Zocchetto le confirmait.

De plus, cette disposition, après étude de sa mise en œuvre et de ses caractéristiques, ne peut être considérée comme une simple mesure de sûreté.

Certes, tout est préférable à l'emprisonnement, et tout ce qui peut être employé pour y échapper ou pour en réduire la durée doit être utilisé. Pourtant, cela doit être fait dans les limites du respect de la dignité humaine. Non pas que le bracelet électronique soit indigne en soi, mais il doit être considéré à la juste mesure de ce qu'il est, c'est-à-dire comme une limitation de la liberté d'aller et de venir, comme une atteinte à la vie privée, comme une contrainte, comme une réduction de liberté, bref comme une peine.

L'absence de consentement entraînant l'emprisonnement automatique prouve bien que cette mesure est une peine.

Le texte est donc inacceptable en l'état. Plusieurs autres mesures nous font également dire qu'il est inconstitutionnel.

L'article 16 *bis*, par exemple, prévoit l'application immédiate des mesures de placement sous surveillance électronique mobile dans le cadre de la libération conditionnelle, ainsi que l'application immédiate des limitations du crédit de réduction de peine pour les récidivistes. Cela va, de fait, à l'encontre du principe de non-rétroactivité de la loi pénale. Cet article est donc inconstitutionnel.

Quant aux articles 2 et 2 *bis*, ils introduisent dans notre droit pénal la notion de réitération et le cumul des peines. Leur prise en compte par le juge est une atténuation du principe de l'individualisation des peines.

Enfin, le mandat de dépôt obligatoire remet en cause le principe de la présomption d'innocence, ainsi que le principe de la liberté du juge d'apprécier la peine.

Voilà, monsieur le président, monsieur le garde des sceaux, mes chers collègues, pourquoi le groupe socialiste s'oppose fermement à ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. le président.** La parole est à M. Robert Bret.

**M. Robert Bret.** Monsieur le président, monsieur le garde des sceaux, mes chers collègues, c'est sur fond d'état d'urgence que nous sommes amenés aujourd'hui à discuter des conclusions de la commission mixte paritaire sur la proposition de loi relative au traitement de la récidive des infractions pénales.

Ce n'est peut-être pas un simple hasard de calendrier. Cela traduit, de mon point de vue, la direction répressive et sécuritaire que ce gouvernement impose à notre société depuis trois ans et demi.

Ce n'est certainement pas un hasard si le Parlement s'est prononcé sur un projet de loi visant à proroger l'état d'urgence, sur un autre projet de loi relatif à la lutte contre le terrorisme, et qu'il doit maintenant se prononcer sur cette proposition de loi. Ces trois textes sont le reflet de la politique sécuritaire menée par le Gouvernement depuis

2002, mais ils ont surtout en commun d'être nés de la surenchère pénale et médiatique orchestrée soigneusement, à chaque fois, par le ministre de l'intérieur.

Ces trois textes ont un autre point commun : ils viennent durcir un arsenal juridique répressif qui est déjà bien complet. En cas de violences urbaines, et comme nous l'avons d'ailleurs dit la semaine dernière dans la discussion générale sur le projet de loi prorogeant l'application de la loi du 3 avril 1955, des dispositifs répressifs existent déjà : les préfets et les maires ont le pouvoir d'édicter des couvre-feux, les atteintes aux biens et aux personnes sont des délits punis par la loi ; il n'était donc nullement besoin de recourir à des textes dignes d'un État policier qui rappellent, de surcroît, de bien mauvais souvenirs.

En matière de terrorisme, le constat est le même : la France dispose d'un arsenal législatif en matière de lutte contre le terrorisme parmi les plus répressifs. Cet arsenal a d'ailleurs été renforcé récemment par la loi Perben II qui, si je me souviens bien, ne constitue pas un exemple de laxisme.

J'en viens maintenant à la proposition de loi qui nous préoccupe aujourd'hui, qui est l'exemple type de la loi de circonstance, fruit du bras de fer entre Dominique Perben, alors garde des sceaux, qui traînait les pieds concernant les peines plancher, et Nicolas Sarkozy, qui réclamait ces dernières en tant que ministre de l'intérieur.

Au final, après deux lectures dans chaque assemblée, il en ressort un texte qui durcit de manière considérable le code pénal et le code de procédure pénale, alors que ceux-ci ne sont pas non plus particulièrement permissifs.

Même si le Sénat a essayé, en deuxième lecture, d'assouplir le texte voté par l'Assemblée nationale, les conclusions de la commission mixte paritaire sont sans appel : une grande majorité des dispositions votées par l'Assemblée ont été réintroduites dans le texte final.

Je pense, tout d'abord, à la réitération et au rappel des finalités de la peine. Je souhaite revenir quelques instants sur cette notion nouvelle de réitération, que la proposition de loi va introduire dans notre code pénal. Cette codification n'est pas sans poser de problèmes, monsieur le garde des sceaux. Les modalités d'application de la réitération restent en effet très ambiguës.

Je voudrais rappeler que la réitération est une notion appliquée *de facto* par le juge. Le fait qu'un prévenu soit en situation de réitération influe déjà à la fois sur le choix de la procédure de jugement et sur le prononcé de la peine. Par ailleurs, le texte ne précise pas s'il s'applique à des infractions commises en réitération de même nature ou de nature différente. Il est également dangereux d'opérer une confusion entre une infraction aux biens et une infraction aux personnes.

L'objectif de cette nouvelle législation est de durcir les peines : mais, dans les faits, c'est déjà le cas. Ainsi, par exemple, l'article 132-30 du code pénal prévoit déjà un durcissement de la sanction en cas de réitération puisqu'il limite les possibilités de prononcer un sursis simple : le prévenu ne doit pas avoir été condamné dans les cinq années précédant les faits pour crime ou délit de droit commun à une peine de réclusion ou d'emprisonnement.

L'introduction de la notion de réitération dans le code pénal n'a donc qu'un seul but, monsieur le garde des sceaux : faire croire à l'opinion publique que le prononcé de peines plus lourdes sera systématique, alors que c'était déjà ce que faisaient nombre de juges jusqu'à présent.

Cela donne également le ton quant à l'idéologie de cette proposition de loi, à savoir alourdir les peines et recourir encore davantage à l'emprisonnement.

L'article 4, qui organise les conditions d'incarcération dès le prononcé de la peine, en est une parfaite illustration. Le Sénat avait essayé de préserver un grand principe de notre démocratie, monsieur le garde des sceaux, à savoir que la liberté doit être la règle et la détention l'exception, comme il est indiqué dans les rapports des commissions d'enquête des deux assemblées sur les maisons d'arrêt et l'ensemble des établissements pénitentiaires. L'Assemblée nationale a pourtant maintenu sa position en défendant, en cas de récidive, le mandat de dépôt quasi automatique après le prononcé de la peine.

La commission mixte paritaire a donc conclu que ce mandat sera délivré systématiquement, sauf si le juge en décide autrement par une décision spéciale et motivée.

D'une part, cela restreint la liberté d'appréciation du juge et, d'autre part, cela traduit la volonté de la majorité, soutenue activement par le Gouvernement, d'incarcérer plus de délinquants.

Même les détenus malades n'auront pas pu échapper à cette obsession sécuritaire, puisque le Gouvernement a finalement obtenu que des conditions drastiques viennent compléter le dispositif de la suspension de peine pour raison médicale. Outre que cette mesure est inhumaine – les détenus malades sont décidément condamnés à mourir derrière les barreaux –, elle est injustifiée, compte tenu du très petit nombre de détenus concernés.

L'article 5, qui prévoit la limitation des crédits de réduction de peine pour les récidivistes, traduit lui aussi cette tendance à l'enfermement à tout prix. L'objectif du crédit de réduction de peine est, comme son nom l'indique, de faire rester moins longtemps en prison un condamné. S'il existe, ce n'est pas sans raison, monsieur le garde des sceaux : la prison a très vite révélé ses effets pervers, notamment quand elle est surpeuplée et que les détenus y sont livrés à eux-mêmes, sans aucun accompagnement.

Alors que toutes les études indiquent que la récidive est moins élevée chez les condamnés ayant bénéficié d'un aménagement de leur peine, le Gouvernement persiste et signe. L'article 5, après avoir été à deux reprises supprimé par le Sénat, a finalement été réintroduit dans le texte en commission mixte paritaire.

Il est particulièrement scandaleux que le Gouvernement ait prétendu, durant les débats sur l'article 5, que les récidivistes étaient traités par la justice de la même manière que les primo-délinquants. Cet argument est mensonger et jette de surcroît l'opprobre sur nos magistrats et sur notre justice.

Cet article 5 est donc totalement contraire à l'effet souhaité de prévention de la récidive, puisqu'il va aboutir à prolonger l'emprisonnement d'une personne. Il aura également pour conséquence d'aggraver la surpopulation carcérale, alors que celle-ci est déjà très préoccupante et a valu à la France plusieurs condamnations au niveau européen.

Une autre mesure contestable de cette proposition de loi est le placement sous surveillance électronique mobile des délinquants sexuels et dangereux.

Les membres du groupe communiste républicain et citoyen se sont interrogés sur ce procédé présenté comme la panacée en termes de prévention de la récidive, puisqu'il est censé permettre de localiser immédiatement la personne en cas d'infraction.

Mais c'est justement la seule chose que permet ce bracelet GPS : il n'est qu'un moyen de localisation de la personne et n'a absolument aucune vertu préventive !

La commission des lois du Sénat avait d'ailleurs émis de nombreuses réserves sur l'application du bracelet électronique, ce qui l'avait conduit à supprimer des articles relatifs au placement sous surveillance électronique mobile.

**M. Jean-Jacques Hyest**, *président de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale*. Oui !

**M. Robert Bret**. Cette prudence était notamment motivée par le fait que l'on ne disposait pas encore d'éléments permettant d'évaluer les conséquences d'un tel placement et qu'il fallait attendre, pour ce faire, le rapport Fenech, rendu public en avril 2005.

Ce rapport ne nous a guère rassurés,...

**M. Jean-Jacques Hyest**, *président de la commission des lois*. Mais si !

**M. Robert Bret**. ... car il met en relief la disproportion manifeste qui existe entre les propositions de la majorité contenues dans ce texte, et ce qui s'avérerait être du domaine du raisonnable.

C'est pourquoi, contrairement à ce qu'a dit le président de la commission des lois lors de la commission mixte paritaire, nous pensons que les recommandations du rapport Fenech n'ont pas été prises en compte à l'occasion de la deuxième lecture. Le rapport Fenech est clair et sans ambiguïté sur ce point : il insiste sur le fait que le placement sous surveillance électronique mobile ne devrait pas excéder quatre ou cinq mois.

Pourtant, l'excès était de mise en première lecture : la majorité avait prévu que ce placement pouvait être de trente ans en matière criminelle et vingt ans en matière délictuelle.

La suppression par le Sénat des dispositions relatives au placement sous surveillance électronique mobile et les conclusions du rapport Fenech n'ont pas totalement calmé nos collègues députés. Le temps de placement prévu en deuxième lecture par l'Assemblée nationale était encore de dix ans maximum, puisque la durée de l'application de la mesure était de cinq ans renouvelables une fois, en matière criminelle, et de trois ans renouvelables, en matière délictuelle.

Bien que le Sénat ait ramené cette durée à quatre ans maximum – deux ans renouvelables une fois –, la commission mixte paritaire en a encore décidé autrement : désormais, la durée du placement pourra être de quatre ans maximum, en matière délictuelle, et de six ans maximum, en matière criminelle. Cette durée est encore bien supérieure au bilan établi dans le rapport Fenech.

Enfin, pour conclure sur le bracelet électronique mobile, nous maintenons, monsieur le garde des sceaux, que ce dispositif s'apparente bien à une peine, compte tenu de la durée de placement et de la contrainte physique et morale pour la personne qui le portera.

À ce titre, nous ne pouvons admettre son application immédiate aux détenus condamnés à un moment où cette peine n'était pas encourue. C'est manifestement contraire au principe constitutionnel de non-rétroactivité de la loi pénale répressive, et nous regrettons que le Sénat ait finale-

ment cédé en commission mixte paritaire devant l'Assemblée nationale, alors que la suppression de l'article 16 A avait été votée par les sénateurs.

À nos yeux, le suivi socio-judiciaire est le meilleur dispositif à utiliser afin de prévenir au mieux la récidive chez les délinquants sexuels et dangereux. Mais s'il est aujourd'hui insuffisamment appliqué, monsieur le garde des sceaux, c'est en raison du manque criant de moyens nécessaires à sa mise en œuvre.

Au lieu de renforcer les crédits des services pénitentiaires d'insertion et de probation, d'augmenter le nombre de médecins psychiatres ou de travailleurs sociaux, le Gouvernement préfère engager des dépenses dans un dispositif technique très critiquable, qui ne remplacera jamais l'accompagnement humain et personnalisé.

D'ailleurs, nous nous interrogeons sur le financement du bracelet électronique, surtout lorsque nous vous entendons dire, monsieur le garde des sceaux, que vous vous « débrouillerez » pour le financer ! Nous ne pouvons que dénoncer des choix budgétaires contraires aux priorités en matière de suivi des détenus et de conditions de détention.

Enfin, nous regrettons également que le Sénat ait encore cédé en commission mixte paritaire sur l'article 15 *quater* A, qui prévoit l'éloignement du conjoint du domicile conjugal en cas de violences au sein du couple.

Nous avons demandé la suppression de cet article et nous l'avions obtenu. Il a pourtant été réintroduit à l'issue des travaux de la commission mixte paritaire dans le texte final.

En effet, cet article était, pour le Gouvernement, un prétexte pour ne jamais inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale la proposition de loi renforçant la prévention et la répression des violences au sein du couple, pourtant adoptée en mars dernier par le Sénat.

La décision de maintenir cet article dans la proposition de loi est donc fortement regrettable, d'autant qu'il n'y a pas sa place.

Pour toutes ces raisons, mes chers collègues, nous nous opposons à ce texte démagogique, opportuniste et dangereux.

La priorité, une fois encore, a été donnée à l'allongement des peines et à l'incarcération, qui est censée prévenir la récidive. Cette politique devient la règle. Cependant, ne vous y trompez pas, monsieur le garde des sceaux, vos choix auront fatalement de graves conséquences, notamment sur le nombre des détenus et sur l'aggravation des conditions carcérales. Or tant que la surpopulation carcérale existera, toutes les conditions seront réunies pour favoriser la récidive.

Ce texte de circonstance est donc loin de régler le problème de la récidive. C'est la raison pour laquelle nous voterons résolument contre les conclusions de la commission mixte paritaire. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.*)

**M. Charles Gautier**. Bravo !

**M. le président**. La parole est à M. Yves Détraigne.

**M. Yves Détraigne**. Monsieur le président, monsieur le garde des sceaux, mes chers collègues, lors de mon explication de vote en séance publique le 26 octobre dernier, j'avais observé que nous étions parvenus, au terme de la deuxième lecture, à un texte d'équilibre et que le Sénat avait, une nouvelle fois, parfaitement rempli son rôle de gardien des libertés publiques.

Il avait notamment su résister à la tentation du « tout répressif » et du vote d'un texte de circonstance qui aurait satisfait, sans doute, une bonne partie de l'opinion publique légitimement préoccupée par les questions de récidive, mais aurait porté atteinte aux grands principes de notre droit pénal.

Après la réunion de la commission mixte paritaire et l'examen de ses conclusions, force est de constater que ce texte n'est plus tout à fait dans la droite ligne de ce qu'avait voté le Sénat, mais qu'il est bel et bien un compromis.

Certes, une majorité des décisions qui ont été prises en commission mixte paritaire vont dans le sens de ce qu'avait souhaité le Sénat. On peut, par exemple, parler de l'article 4 *quater* sur les conditions de mise en œuvre d'une suspension de peine pour raison médicale, dont la version du Sénat a été conservée, ou encore du maintien de la suppression de l'article 6 *ter* traitant de la période de sûreté pour les condamnés à la réclusion criminelle à perpétuité et l'article 15 *bis* B concernant le placement du mineur en centre éducatif fermé.

De même, les articles 15 *quater* B, 15 *quater* C, 15 *quater* D et 15 *quater* relatifs au délit de révélation des éléments d'une procédure pénale, introduits par le Sénat en deuxième lecture, ont été conservés par la commission mixte paritaire.

Sur d'autres dispositions, telle celle qui est relative au placement sous surveillance électronique mobile à l'article 7, le texte issu des travaux de la commission mixte paritaire est un texte de compromis qui préserve les points auxquels le Sénat était particulièrement attaché, comme l'exclusion des mineurs du champ d'application du placement sous surveillance électronique mobile.

Deux articles ont cependant donné lieu à des discussions difficiles entre les députés et les sénateurs en commission mixte paritaire : l'article 4 relatif aux conditions d'incarcération dès le prononcé de la peine et l'article 15 *bis* C fixant le cadre juridique des fichiers de police judiciaire en ce qui concerne les crimes en série.

Les versions adoptées sur ces deux articles, après une longue discussion et une longue suspension de séance, sont des versions de compromis dont l'application nécessitera toute notre vigilance.

S'agissant de l'article 4, il prévoit la délivrance automatique du mandat de dépôt à l'audience pour certains cas de récidive, sauf décisions contraires spécialement motivées. Il ne faudrait pas que, par mesure de simplification, parce qu'il n'y a pas besoin de motiver la décision, le juge oublie que la liberté doit demeurer la règle et la détention l'exception.

De même, en ce qui concerne l'article 15 *bis* C qui permet d'inscrire dans un fichier relatif aux crimes en série les personnes « susceptibles de fournir des renseignements sur les faits [...] et dont l'identité est citée dans une procédure », il ne faudrait pas que la mauvaise habitude soit prise de fichier de simples témoins et que l'on étende progressivement ce qui est aujourd'hui limité aux crimes en série.

En tout état de cause, il est préférable d'accepter les dispositions issues des travaux de la commission mixte paritaire, et donc de la discussion entre les sénateurs et les députés, plutôt que de laisser la décision finale à l'Assemblée nationale, dont les deux premières lectures ont montré qu'elle n'était pas tout à fait sur la même ligne que le Sénat.

Pour cette raison, et tout en estimant qu'il conviendra d'observer la manière dont certaines dispositions du texte seront mises en œuvre, le groupe de l'Union centriste-UDF votera les conclusions de la commission mixte paritaire. (*Applaudissements sur les travées de l'UC-UDF et de l'UMP.*)

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

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion du texte élaboré par la commission mixte paritaire.

Je rappelle que, en application de l'article 42, alinéa 12, du règlement, d'une part, aucun amendement n'est recevable, sauf accord du Gouvernement ; d'autre part, étant appelé à se prononcer avant l'Assemblée nationale, le Sénat statue d'abord sur les amendements puis, par un seul vote, sur l'ensemble du texte.

#### TITRE I<sup>er</sup>

### DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉCIDIVE, À LA RÉITÉRATION ET AU SURSIS

#### Article 2

Les sous-sections 3 et 4 de la section 1 du chapitre II du titre III du livre I<sup>er</sup> du code pénal deviennent les sous-sections 4 et 5 et, après la sous-section 2, il est inséré une sous-section 3 ainsi rédigée :

#### « Sous-section 3

#### « Des peines applicables en cas de réitération d'infractions

« Art. 132-16-7. – Il y a réitération d'infractions pénales lorsqu'une personne a déjà été condamnée définitivement pour un crime ou un délit et commet une nouvelle infraction qui ne répond pas aux conditions de la récidive légale.

« Les peines prononcées pour l'infraction commise en réitération se cumulent sans limitation de quantum et sans possibilité de confusion avec les peines définitivement prononcées lors de la condamnation précédente. »

#### Article 2 bis

L'article 132-24 du code pénal est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La nature, le quantum et le régime des peines prononcées sont fixés de manière à concilier la protection effective de la société, la sanction du condamné et les intérêts de la victime avec la nécessité de favoriser l'insertion ou la réinsertion du condamné et de prévenir la commission de nouvelles infractions. »

#### Article 2 ter

I. – *Non modifié.*

II. – Le premier alinéa de l'article 132-42 du même code est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Lorsque la personne est en état de récidive légale, ce délai peut être porté à cinq ans. Ce délai peut être porté à sept ans lorsque la personne se trouve à nouveau en état de récidive légale. »

III. – *Non modifié.*

**Article 4**

Après l'article 465 du code de procédure pénale, il est inséré un article 465-1 ainsi rédigé :

« *Art. 465-1.* – Lorsque les faits sont commis en état de récidive légale, le tribunal peut, par décision spéciale et motivée, décerner mandat de dépôt ou d'arrêt contre le prévenu, quelle que soit la durée de la peine d'emprisonnement prononcée.

« S'il s'agit d'une récidive légale au sens des articles 132-16-1 et 132-16-4 du code pénal, le tribunal délivre mandat de dépôt à l'audience, quel que soit le quantum de la peine prononcée, sauf s'il en décide autrement par une décision spécialement motivée. »

**Article 4 quater**

Au début du premier alinéa de l'article 720-1-1 du code de procédure pénale, sont insérés les mots : « Sauf s'il existe un risque grave de renouvellement de l'infraction ».

**Article 5**

L'article 721 du code de procédure pénale est ainsi modifié :

1° et 2° *Non modifiés* ;

3° Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le condamné est en état de récidive légale, le crédit de réduction de peine est calculé à hauteur de deux mois la première année, d'un mois pour les années suivantes et, pour une peine de moins d'un an ou pour la partie de peine inférieure à une année pleine, de cinq jours par mois ; pour les peines supérieures à un an, le total de la réduction correspondant aux cinq jours par mois ne peut toutefois excéder un mois. Il n'est cependant pas tenu compte des dispositions du présent alinéa pour déterminer la date à partir de laquelle une libération conditionnelle peut être accordée au condamné, cette date étant fixée par référence à un crédit de réduction de peine qui serait calculé conformément aux dispositions du premier alinéa. » ;

4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le condamné est en état de récidive légale, le retrait prévu par le troisième alinéa du présent article est alors de deux mois maximum par an et de cinq jours par mois. » ;

5° Dans l'avant-dernier alinéa, les mots : « du premier alinéa » sont remplacés par les mots : « du premier ou du deuxième alinéa » et les mots : « du deuxième alinéa » sont remplacés par les mots : « du troisième alinéa ».

**Article 5 bis**

Après l'article 723-28 du code de procédure pénale, il est inséré une section 9 ainsi rédigée :

« *Section 9*

**« Dispositions relatives à la surveillance judiciaire de personnes dangereuses condamnées pour crime ou délit**

« *Art. 723-29 à 723-31.* – *Non modifiés.*

« *Art. 723-32.* – La décision prévue à l'article 723-29 est prise, avant la date prévue pour la libération du condamné, par un jugement rendu conformément aux dispositions de l'article 712-6. Lorsqu'est prévue l'obligation mentionnée au 3° de l'article 723-30, la décision intervient après avis de la commission pluridisciplinaire des mesures de sûreté. Lors du débat contradictoire prévu par l'article 712-6, le condamné est obligatoirement assisté par un avocat choisi par lui, ou, à sa demande, désigné par le bâtonnier.

« Le jugement précise les obligations auxquelles le condamné est tenu, ainsi que la durée de celles-ci.

« *Art. 723-33.* – Le condamné placé sous surveillance judiciaire fait également l'objet de mesures d'assistance et de contrôle destinées à faciliter et à vérifier sa réinsertion.

« Ces mesures et les obligations auxquelles le condamné est astreint sont mises en œuvre par le juge de l'application des peines assisté du service pénitentiaire d'insertion et de probation, et, le cas échéant, avec le concours des organismes habilités à cet effet.

« *Art. 723-34.* – Le juge de l'application des peines peut modifier les obligations auxquelles le condamné est astreint, par ordonnance rendue selon les modalités prévues par l'article 712-8.

« Si la réinsertion du condamné paraît acquise, il peut, par jugement rendu selon les modalités prévues par l'article 712-6, mettre fin à ces obligations.

« Si le comportement ou la personnalité du condamné le justifie, il peut, par jugement rendu selon les modalités prévues par la dernière phrase du premier alinéa de l'article 723-32, décider de prolonger la durée de ces obligations, sans que la durée totale de celles-ci ne dépasse celle prévue à l'article 723-29.

« *Art. 723-35.* – En cas d'inobservation par le condamné des obligations et interdictions qui lui ont été imposées, le juge de l'application des peines peut, selon les modalités prévues par l'article 712-6, retirer tout ou partie de la durée des réductions de peine dont il a bénéficié et ordonner sa réincarcération. Les dispositions de l'article 712-17 sont applicables.

« Le juge de l'application des peines avertit le condamné que les mesures prévues aux articles 131-36-4 et 131-36-12 du code pénal ne pourront être mises en œuvre sans son consentement, mais que, à défaut, tout ou partie de la durée des réductions de peine dont il a bénéficié pourra, en application du premier alinéa, lui être retiré.

« Art. 723-36 et 723-37. – *Non modifiés.* »

.....  
**Article 6 ter**

*Supprimé.*

.....

TITRE II

**DISPOSITIONS RELATIVES AU PLACEMENT  
 SOUS SURVEILLANCE ÉLECTRONIQUE MOBILE**

**Article 7**

Après l'article 131-36-8 du code pénal, il est inséré une sous-section 7 ainsi rédigée :

« *Sous-section 7*

**« Du placement sous surveillance électronique mobile à titre de mesure de sûreté »**

« *Art. 131-36-9.* – Le suivi socio-judiciaire peut également comprendre, à titre de mesure de sûreté, le placement sous surveillance électronique mobile, conformément aux dispositions de la présente sous-section.

« *Art. 131-36-10.* – Le placement sous surveillance électronique mobile ne peut être ordonné qu'à l'encontre d'une personne majeure condamnée à une peine privative de liberté d'une durée égale ou supérieure à sept ans et dont une expertise médicale a constaté la dangerosité, lorsque cette mesure apparaît indispensable pour prévenir la récidive à compter du jour où la privation de liberté prend fin.

« *Art. 131-36-11.* – Lorsqu'il est ordonné par le tribunal correctionnel, le placement sous surveillance électronique mobile doit faire l'objet d'une décision spécialement motivée.

« Lorsqu'il est ordonné par la cour d'assises, il doit être décidé dans les conditions de majorité prévues par l'article 362 du code de procédure pénale pour le prononcé du maximum de la peine.

« *Art. 131-36-12.* – Le placement sous surveillance électronique mobile emporte pour le condamné l'obligation de porter pour une durée de deux ans, renouvelable une fois en matière délictuelle et deux fois en matière criminelle, un émetteur permettant à tout moment de déterminer à distance sa localisation sur l'ensemble du territoire national.

« Le président de la juridiction avertit le condamné que le placement sous surveillance électronique mobile ne pourra être mis en œuvre sans son consentement, mais que, à défaut ou s'il manque à ses obligations, l'emprisonnement prononcé en application du troisième alinéa de l'article 131-36-1 pourra être mis à exécution.

« *Art. 131-36-13.* – *Non modifié.* »

**Article 8**

Après l'article 763-9 du code de procédure pénale, il est inséré un titre VII *ter* ainsi rédigé :

« *TITRE VII TER*

**« DU PLACEMENT SOUS SURVEILLANCE  
 ÉLECTRONIQUE MOBILE À TITRE  
 DE MESURE DE SÛRETÉ »**

« *Art. 763-10.* – Un an au moins avant la date prévue de sa libération, la personne condamnée au placement sous surveillance électronique mobile en application des articles 131-36-9 à 131-36-12 du code pénal fait l'objet d'un examen destiné à évaluer sa dangerosité et à mesurer le risque de commission d'une nouvelle infraction.

« Cet examen est mis en œuvre par le juge de l'application des peines, après avis de la commission pluridisciplinaire des mesures de sûreté composée selon des modalités déterminées par le décret prévu à l'article 763-14. Les dispositions de l'article 712-16 sont applicables.

« Au vu de cet examen, le juge de l'application des peines détermine, selon les modalités prévues par l'article 712-6, la durée pendant laquelle le condamné sera effectivement placé sous surveillance électronique mobile. Cette durée ne peut excéder deux ans, renouvelable une fois en matière délictuelle et deux fois en matière criminelle.

« Le juge de l'application des peines rappelle au condamné que le placement sous surveillance électronique mobile ne pourra être mis en œuvre sans son consentement, mais que, à défaut ou s'il manque à ses obligations, l'emprisonnement prononcé en application du troisième alinéa de l'article 131-36-1 du code pénal pourra être mis à exécution.

« Six mois avant l'expiration du délai fixé, le juge de l'application des peines statue, selon les mêmes modalités, sur la prolongation du placement sous surveillance électronique mobile dans la limite prévue à l'alinéa précédent.

« À défaut de prolongation, il est mis fin au placement sous surveillance électronique mobile.

« *Art. 763-11 à 763-13.* – *Non modifiés.*

« *Art. 763-14.* – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent titre. Ce décret précise notamment les conditions dans lesquelles l'évaluation prévue par l'article 763-10 est mise en œuvre. Il précise également les conditions d'habilitation des personnes de droit privé auxquelles peuvent être confiées les prestations techniques détachables des fonctions de souveraineté concernant la mise en œuvre du placement sous surveillance électronique mobile et relatives notamment à la conception et à la maintenance du dispositif prévu à l'article 763-12 et du traitement automatisé prévu à l'article 763-13.

« Les dispositions de ce décret relatives au traitement automatisé prévu à l'article 763-13, qui précisent, notamment, la durée de conservation des données enregistrées, sont prises après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »

**Article 8 bis AA**

L'article 763-3 du code de procédure pénale est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le juge de l'application des peines peut également, après avoir procédé à l'examen prévu à l'article 763-10, ordonner le placement sous surveillance électronique mobile du condamné. Le juge de l'application des peines avertit le condamné que le placement sous surveillance électronique mobile ne pourra être mis en œuvre sans son consentement mais que, à défaut ou s'il manque à ses obligations, l'emprisonnement prononcé en application du troisième alinéa de l'article 131-36-1 du code pénal pourra être mis à exécution. Les dispositions du deuxième alinéa du présent article sont applicables. »

## TITRE III

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SUIVI SOCIO-JUDICIAIRE****Article 14**

I. – Le code de procédure pénale est ainsi modifié :

1° *Non modifié* ;

1° bis Avant l'article 706-53-1, l'intitulé du chapitre II du titre XIX du livre IV est ainsi rédigé : « Du fichier judiciaire national automatisé des auteurs d'infractions sexuelles ou violentes » ;

1° ter Le début de l'article 706-53-1 est ainsi rédigé : « Le fichier judiciaire national automatisé des auteurs d'infractions sexuelles ou violentes constitue... (*le reste sans changement*) » ;

2° et 3° *Non modifiés* ;

4° Le même article 706-53-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les officiers de police judiciaire peuvent également, sur instruction du procureur de la République ou du juge d'instruction ou avec l'autorisation de ce magistrat, consulter le fichier à partir de l'identité d'une personne gardée à vue dans le cadre d'une enquête de flagrance ou d'une enquête préliminaire ou en exécution d'une commission rogatoire, même si cette procédure ne concerne pas une des infractions mentionnées au 2° du présent article. »

II. – Le II de l'article 216 de la loi n° 2004-204 du 9 mars 2004 portant adaptation de la justice aux évolutions de la criminalité est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans le cadre de ces recherches, les dispositions du premier alinéa de l'article 78 du code de procédure pénale sont applicables. »

III. – Les dispositions de l'article 216 de la loi n° 2004-204 du 9 mars 2004 portant adaptation de la justice aux évolutions de la criminalité sont applicables aux auteurs des infractions mentionnées au dernier alinéa de l'article 706-47 du code de procédure pénale dans sa rédaction résultant du 1° du I du présent article.

**Article 15 bis B**

*Supprimé.*

**Article 15 bis C**

Après l'article 21 de la loi n° 2003-239 du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure, il est inséré un article 21-1 ainsi rédigé :

« Art. 21-1. – I. – *Non modifié.*

« II. – Ces traitements peuvent contenir des données sur les personnes, sans limitation d'âge :

« 1° *Non modifié* ;

« 2° À l'encontre desquelles il existe des raisons sérieuses de soupçonner qu'elles ont commis ou tenté de commettre une infraction mentionnée au premier alinéa du I ;

« 3° Susceptibles de fournir des renseignements sur les faits au sens des articles 62, 78 et 101 du code de procédure pénale et dont l'identité est citée dans une procédure concernant une infraction mentionnée au premier alinéa du I ;

« 4° et 5° *Non modifiés.*

« III. – Les dispositions du III de l'article 21 sont applicables à ces traitements.

« Les personnes mentionnées aux 2°, 3° et 4° du II peuvent demander l'effacement des données enregistrées dans le traitement dès lors que l'auteur des faits a été définitivement condamné, sauf si le procureur de la République compétent en prescrit le maintien pour des raisons liées à la finalité du traitement, auquel cas elles font l'objet d'une mention.

« IV. – Sont destinataires des données à caractère personnel mentionnées au présent article :

« – les personnels spécialement habilités et individuellement désignés de la police et de la gendarmerie nationales ;

« – les magistrats du parquet et les magistrats instructeurs, pour les recherches relatives aux infractions dont ils sont saisis.

« L'habilitation précise la nature des données auxquelles elle autorise l'accès.

« V. – *Non modifié.*

« VI. – En application de l'article 26 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, fixe les modalités d'application du présent article. Il précise la durée de conservation des données enregistrées, les modalités d'habilitation des personnes mentionnées au deuxième alinéa du IV, ainsi que, le cas échéant, les conditions dans lesquelles les personnes intéressées peuvent exercer leur droit d'accès de manière indirecte, conformément aux dispositions de l'article 41 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée. »

## TITRE III BIS

**DISPOSITIONS DIVERSES****Article 15 bis D**

I. – Après l'article 222-31 du code pénal, il est inséré un article 222-31-1 ainsi rédigé :

« Art. 222-31-1. – Lorsque le viol ou l'agression sexuelle est commis contre un mineur par une personne titulaire sur celui-ci de l'autorité parentale, la juridiction de jugement

doit se prononcer sur le retrait total ou partiel de cette autorité en application des dispositions des articles 378 et 379-1 du code civil.

« Elle peut alors statuer sur le retrait de cette autorité en ce qu'elle concerne les frères et sœurs mineurs de la victime.

« Si les poursuites ont lieu devant la cour d'assises, celle-ci statue sur cette question sans l'assistance des jurés. »

II. – Après l'article 227-28-1 du même code, il est inséré un article 227-28-2 ainsi rédigé :

« *Art. 227-28-2.* – Lorsque l'atteinte sexuelle est commise sur la victime par une personne titulaire de l'autorité parentale, la juridiction de jugement doit se prononcer sur le retrait total ou partiel de cette autorité en application des dispositions des articles 378 et 379-1 du code civil.

« Elle peut alors statuer sur le retrait de cette autorité en ce qu'elle concerne les frères et sœurs mineurs de la victime.

« Si les poursuites ont lieu devant la cour d'assises, celle-ci statue sur cette question sans l'assistance des jurés. »

#### **Article 15 quater A**

I. – Après le 5° de l'article 41-1 du code de procédure pénale, il est inséré un 6° ainsi rédigé :

« 6° En cas d'infraction commise soit contre son conjoint ou son concubin, soit contre ses enfants ou les enfants de ce dernier, demander à l'auteur des faits de résider hors du domicile ou de la résidence du couple et, le cas échéant, de s'abstenir de paraître dans ce domicile ou cette résidence ou aux abords immédiats de celui-ci, ainsi que, si nécessaire, de faire l'objet d'une prise en charge sanitaire, sociale ou psychologique. »

II. – Après le 13° de l'article 41-2 du même code, il est inséré un 14° ainsi rédigé :

« 14° En cas d'infraction commise soit contre son conjoint ou son concubin, soit contre ses enfants ou les enfants de ce dernier, résider hors du domicile ou de la résidence du couple, et, le cas échéant, s'abstenir de paraître dans ce domicile ou cette résidence ou aux abords immédiats de celui-ci, ainsi que, si nécessaire, faire l'objet d'une prise en charge sanitaire, sociale ou psychologique. »

III. – Après le 16° de l'article 138 du même code, il est inséré un 17° ainsi rédigé :

« 17° En cas d'infraction commise soit contre son conjoint ou son concubin, soit contre ses enfants ou les enfants de ce dernier, résider hors du domicile ou de la résidence du couple, et, le cas échéant, s'abstenir de paraître dans ce domicile ou cette résidence ou aux abords immédiats de celui-ci, ainsi que, si nécessaire, faire l'objet d'une prise en charge sanitaire, sociale ou psychologique. »

IV. – L'article 132-45 du code pénal est complété par un 19° ainsi rédigé :

« 19° En cas d'infraction commise soit contre son conjoint ou son concubin, soit contre ses enfants ou les enfants de ce dernier, résider hors du domicile ou de la résidence du couple et, le cas échéant, s'abstenir de paraître dans ce domicile ou cette résidence ou aux abords immédiats de celui-ci, ainsi que, si nécessaire, faire l'objet d'une prise en charge sanitaire, sociale ou psychologique. »

#### **Article 15 quater B**

I. – L'article 434-7-2 du code pénal est ainsi modifié :

1° Les mots : « de révéler, directement ou indirectement, ces informations à des personnes susceptibles d'être impliquées » sont remplacés par les mots : « de révéler sciemment ces informations à des personnes qu'elle sait susceptibles d'être impliquées » ;

2° Les mots : « est de nature à entraver » sont remplacés par les mots : « est réalisée dans le dessein d'entraver » ;

3° Les mots : « cinq ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende » sont remplacés par les mots : « deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'enquête ou l'instruction concerne un crime ou un délit puni de dix ans d'emprisonnement relevant des dispositions de l'article 706-73 du code de procédure pénale, les peines sont portées à cinq ans d'emprisonnement et à 75 000 € d'amende. »

II. – Dans la première phrase du second alinéa de l'article 43 du code de procédure pénale, les mots : « une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public » sont remplacés par les mots : « un magistrat, un avocat, un officier public ou ministériel, un militaire de la gendarmerie nationale, un fonctionnaire de la police nationale, des douanes ou de l'administration pénitentiaire ou toute autre personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ».

#### **Article 15 quater C**

L'article 56-1 du code de procédure pénale est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les perquisitions dans le cabinet d'un avocat ou à son domicile ne peuvent être effectuées que par un magistrat et en présence du bâtonnier ou de son délégué, à la suite d'une décision écrite et motivée prise par ce magistrat, qui indique la nature de l'infraction ou des infractions sur lesquelles portent les investigations, les raisons justifiant la perquisition et l'objet de celle-ci. Le contenu de cette décision est porté dès le début de la perquisition à la connaissance du bâtonnier ou de son délégué par le magistrat. Celui-ci et le bâtonnier ou son délégué ont seuls le droit de consulter ou de prendre connaissance des documents se trouvant sur les lieux préalablement à leur éventuelle saisie. Aucune saisie ne peut concerner des documents relatifs à d'autres infractions que celles mentionnées dans la décision précitée. Les dispositions du présent alinéa sont édictées à peine de nullité.

« Le magistrat qui effectue la perquisition veille à ce que les investigations conduites ne portent pas atteinte au libre exercice de la profession d'avocat. » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article sont également applicables aux perquisitions effectuées dans les locaux de l'ordre des avocats ou des caisses de règlement pécuniaire des avocats. Dans ce cas, les attributions confiées au juge des libertés et de la détention sont exercées par le président du tribunal de grande instance qui doit être préalablement avisé de la perquisition. Il en est de même en cas de perquisition au cabinet ou au domicile du bâtonnier. »

**Article 15 quater D**

L'article 100-5 du code de procédure pénale est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À peine de nullité, ne peuvent être transcrites les correspondances avec un avocat relevant de l'exercice des droits de la défense. »

**Article 15 quater**

I à X. – *Non modifiés.*

X *bis.* – 1. À la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article 733-2 du code de procédure pénale, les mots : « en application du premier alinéa de l'article 131-22 du code pénal » sont remplacés par les mots : « en application des dispositions du deuxième alinéa des articles 131-9 et 131-11 du code pénal ».

2. Le 2° de l'article 174 de la loi n° 2004-204 du 9 mars 2004 portant adaptation de la justice aux évolutions de la criminalité est abrogé.

XI à XIII. – *Non modifiés.*

## TITRE IV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET RELATIVES  
À L'OUTRE-MER**Article 16 A**

Quelle que soit la date de commission des faits ayant donné lieu à la condamnation, sont immédiatement applicables :

1° Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 721 du code de procédure pénale, dans leur rédaction résultant de l'article 5 de la présente loi, pour les condamnations mises à exécution après la date d'entrée en vigueur de cette loi ;

2° Les dispositions de l'article 731-1 du code de procédure pénale, dans leur rédaction résultant de l'article 8 *bis* A de la présente loi, pour les condamnations en cours d'exécution après la date d'entrée en vigueur de cette loi.

Les dispositions de l'article 723-36 du code de procédure pénale, dans leur rédaction résultant de l'article 5 *bis* de la présente loi et qui interdisent le recours à la surveillance judiciaire lorsque la personne a été condamnée à un suivi socio-judiciaire, ne sont pas applicables aux condamnations prononcées pour des faits commis avant l'entrée en vigueur de cette loi.

**M. le président.** Sur les articles 2 à 16 A, je ne suis saisi d'aucun amendement ?

Quelqu'un demande-t-il la parole sur l'un de ces articles ?...

Je rappelle que le vote est réservé.

**Vote sur l'ensemble**

**M. le président.** Avant de mettre aux voix l'ensemble de la proposition de loi dans la rédaction résultant du texte élaboré par la commission mixte paritaire, je donne la parole à M. Christian Cambon, pour explication de vote.

**M. Christian Cambon.** Monsieur le président, monsieur le garde des sceaux, mes chers collègues, je ne peux, au nom de mon groupe, que me réjouir du travail accompli par la Haute Assemblée lors des deux lectures de ce texte, et plus particulièrement du travail en commission mixte paritaire du président de la commission des lois, Jean-Jacques Hyest, et du rapporteur, François Zocchetto. À ce titre, et avant toute autre chose, je tiens à saluer leur remarquable opiniâtreté et leur force de persuasion grâce auxquelles nous recevons aujourd'hui un texte qui, aux yeux des membres du groupe de l'UMP, répond presque parfaitement aux convictions qu'ils avaient exprimées tout au long de la navette parlementaire.

En effet, nous revenons de très loin et avons su convaincre du bien-fondé de notre position en faisant preuve de ténacité. En effet, si nous partagions avec nos collègues députés un objectif rigoureusement commun, à savoir apporter une réponse pénale effective et adaptée à la situation très particulière des délinquants en état de récidive, des divergences étaient apparues quant aux modalités de certaines dispositions proposées.

Cependant, il était essentiel d'obtenir le consensus auquel nous parvenons aujourd'hui à l'issue des travaux de la commission mixte paritaire pour donner le signal qu'attendent nos concitoyens afin d'améliorer notre procédure pénale et d'apporter des réponses efficaces contre ces récidivistes qui contribuent très largement au sentiment d'insécurité régnant encore dans certains quartiers.

Faut-il rappeler, sans faire de raccourcis, qu'une très large majorité de prévenus dans le cadre des violences urbaines avait déjà un passé judiciaire ?

Cela est fait dans le respect des principes fondamentaux de notre droit positif.

Article après article, la Haute Assemblée a su garder à l'esprit cette double exigence qui consistait, tout d'abord, à s'assurer que, au-delà du caractère pédagogique de la sanction, les dispositions proposées étaient de nature à prévenir ou à dissuader la récidive et, parallèlement, à garantir que ces mesures s'inscrivaient dans le respect de toutes les parties et de la hiérarchie des sanctions.

Ainsi, après deux lectures dans chaque chambre, nous avons su nous rejoindre pour proposer un texte équilibré. Dès avant la commission mixte paritaire, il ne demeurait d'ailleurs que de rares points de divergences. Nous pouvons raisonnablement estimer qu'ils sont au nombre de trois.

Une de ces divergences portait sur les modalités d'usage du bracelet électronique. De ce point de vue, nous ne pouvons que nous réjouir que l'Assemblée nationale se soit ralliée à la quasi-totalité du texte du Sénat. Rappelons qu'il avait été envisagé de permettre le port d'un tel bracelet à titre de mesure de sûreté pour une durée qui aurait pu être portée à trente ans.

En limitant le placement sous surveillance électronique mobile aux majeurs, en s'accordant sur la nécessité de recueillir le consentement du condamné, en augmentant le *quantum* de peine encourue à sept ans et, enfin, en limitant son usage à une durée de deux ans, renouvelable respectivement une ou deux fois pour les délinquants et les criminels, le texte qui nous est soumis aujourd'hui nous semble doter la justice d'un pouvoir précieux, tout en répondant aux exigences constitutionnelles qui s'imposent au législateur.

Concernant la limitation du crédit de réduction des peines pour les récidivistes, notre groupe s'était déjà rallié à la position de l'Assemblée nationale, au bénéfice de vos éclaircissements, monsieur le garde des sceaux.

Ce dispositif nous semblait s'apparenter, dans sa version initiale, à une double peine puisque les condamnés concernés encouraient déjà un doublement de la peine au titre de la récidive. Dans sa nouvelle rédaction, il est de nature à rendre plus attractive la libération conditionnelle, car il s'appliquerait aux seuls récidivistes qui accepteraient ce contrôle.

Reste enfin la question du mandat de dépôt obligatoire dès le prononcé de la peine pour les récidivistes.

Nous restons sceptiques sur l'opportunité de cette disposition qui, même si elle ne s'applique qu'à l'encontre des auteurs, en état de récidive légale, d'agressions sexuelles, de violences volontaires ou commises avec la circonstance aggravante de violence, n'en demeure pas moins inverse au principe de notre droit pénal selon lequel la liberté est la règle et la détention l'exception.

Au-delà de l'effet d'affichage, cette disposition était-elle réellement nécessaire ? Dans les faits, peu de chose changera, le magistrat conservant de toute façon sa liberté d'appréciation. Dans un cas, il devra délivrer un mandat de dépôt par décision spéciale et motivée, dans l'autre, il conservera la possibilité d'y soustraire le condamné par une même décision.

Puisque, dans les faits, le juge conserve toute latitude pour délivrer ou non ce mandat de dépôt, nous ne pouvons que regretter ce petit accroc au principe de liberté.

Néanmoins, pour les mêmes raisons, et parce que peu de chose changera dans les faits, nous acceptons de nous y plier, sachant de plus que les conclusions d'une commission mixte paritaire sont, par nature, le fruit d'un accord entre les deux chambres.

Satisfait par l'équilibre qu'a su trouver la commission mixte paritaire en alliant, d'une part, la recherche d'efficacité pour notre procédure pénale et, d'autre part, le respect des principes fondamentaux de notre droit, le groupe UMP votera ce texte, fruit d'une année de travaux. *(Applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF)*

**M. le président.** La parole est à M. Pierre-Yves Collombat.

**M. Pierre-Yves Collombat.** Je suis désolé de voir que le Sénat, après tant d'efforts méritoires, s'est finalement rallié, à quelques détails près, aux propositions de l'Assemblée nationale et n'a ainsi pas confirmé son rôle de chambre de modération des émotions de l'opinion publique.

Ce texte est à l'opposé de la loi Perben II qui laissait augurer que la réinsertion serait placée au cœur du dispositif de la politique pénale.

Au contraire, on poursuit la politique, enclenchée depuis au moins une quinzaine d'années et censée régler le problème de la délinquance, de durcissement des peines.

Les dispositions de la mesure emblématique de ce texte – le placement sous surveillance électronique mobile, qui est d'ailleurs bien une peine – contredisent, en termes d'efficacité, toutes nos connaissances en la matière telles qu'établies par le rapport Fenech.

Ce rapport nous dit que le dispositif est efficace pour des temps relativement courts et pour des petits délinquants ayant une personnalité relativement structurée ; or les temps de soumission à cette peine prévus sont longs.

Il s'agit donc non pas d'un texte de lutte contre la récidive, mais d'un texte d'affichage qui, au mieux, sera sans efficacité.

C'est pourquoi nous voterons contre.

**M. Jacques Blanc.** Dommage !

**M. le président.** La parole est à Mme Janine Rozier.

**Mme Janine Rozier.** Monsieur le président, monsieur le garde des sceaux, mes chers collègues, j'adhère bien sûr aux propos de M. Cambon et, comme tous les membres de mon groupe, je voterai les conclusions de la commission mixte paritaire sur cette proposition de loi.

Je voudrais toutefois réagir à ce qui a été dit par MM. Bret, Gautier et Collombat, au nom du groupe CRC et du groupe socialiste.

Contrairement à eux, je pense qu'on ne punit pas assez sévèrement les récidivistes, et notamment les sauvages qui s'attaquent à des enfants. Dès qu'on les relâche, ils n'ont de cesse que de recommencer ! *(Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.)*

**M. Robert Bret.** C'est faux !

**Mme Janine Rozier.** On l'a vu dix fois, vingt fois !

Au-delà des sentiments de charité qui peuvent m'animer, si j'étais juge en la matière, je ferais subir à ceux que vous entourez de votre sollicitude un châtimement exemplaire et ô combien mérité qui leur passerait l'envie de recommencer ! *(Applaudissements sur les travées de l'UMP.)*

**M. Pierre-Yves Collombat.** Il ne s'agit pas de charité, mais d'efficacité !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Jacques Hyest.

**M. Jean-Jacques Hyest,** *président de la commission des lois.* Monsieur le garde des sceaux, cette proposition de loi, pour laquelle vous aviez constitué à l'origine un groupe de travail, vous doit beaucoup.

Pour aboutir à un accord, nous avons cheminé avec la volonté d'arriver à un équilibre entre efficacité du suivi et répression.

Notre souci, partagé par nos collègues de l'Assemblée nationale, de faire en sorte que les récidivistes ne puissent pas être relâchés dans la nature – vous en parliez, monsieur le garde des sceaux – se retrouve notamment dans les dispositions concernant le suivi socio-judiciaire, car tout le monde sait que les deux meilleures méthodes pour lutter contre la récidive sont la libération conditionnelle, quand elle est possible – le dispositif du bracelet électronique que nous avons prévu en première lecture concernait la libération conditionnelle –, et le suivi socio-judiciaire.

De ce point de vue, nous sommes tout à fait d'accord avec nos collègues députés. Nous l'étions d'ailleurs depuis le départ, contrairement à ce que certains ont pu penser, mais nous voulions, dans un premier temps, vérifier que le dispositif du bracelet électronique mobile – le Sénat, qui a initié voilà quelques années le dispositif du bracelet électronique fixe, n'est pas opposé à de tels systèmes plus modernes – était actuellement applicable.

En matière de procédure pénale ou de droit pénal, s'agissant de liberté publique, on ne peut pas faire d'expérimentation sans avoir au préalable voté le dispositif. Ce vote qui va bientôt intervenir va vous permettre, monsieur le garde des sceaux, d'avoir l'outil en main. Il va falloir dès lors, avec prudence, le mettre en œuvre.

**M. Pascal Clément, garde des sceaux.** C'est ce que nous souhaitons.

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission des lois.** J'espère qu'il contribuera, avec le suivi socio-judiciaire, à lutter efficacement contre la récidive. Ce sont là des outils efficaces,...

**M. Jacques Blanc.** Tout à fait !

**M. Jean-Jacques Hyst, président de la commission des lois.** ... même s'il n'est jamais possible d'avoir 100 % de réussite.

Notre réflexion ne doit pourtant pas s'arrêter là. Pour les individus très dangereux qui présentent des troubles du comportement ou des troubles psychiatriques graves, il faudra sans doute trouver d'autres solutions, comme il en existe déjà dans un certain nombre de pays. La commission des lois se prépare d'ailleurs à organiser une mission sur ce sujet.

Je me réjouis que nous ayons pu trouver un accord. S'agissant du mandat de dépôt à l'audience, la liberté du juge subsiste, ce qui est le plus important. Nous n'aurions pas pu voter ce texte si la liberté du juge n'avait pas été respectée.

Dans une société où il est de bon ton de brocarder les juges, la très grande majorité des magistrats de notre pays appliquent la loi (*Murmures sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste*) et concourent à réprimer efficacement les infractions, ce qui est nécessaire. Il ne sert à rien de voter des lois si elles ne sont pas appliquées !

Je dirai à M. Bret, qui n'était pas présent en commission mixte paritaire, que les dispositions prévues en matière de lutte contre les violences au sein du couple pourront immédiatement être mises en œuvre ; et elles sont efficaces puisque c'est celles qu'avait déjà votées le Sénat lors de l'étude de la proposition de loi renforçant la prévention et la répression des violences au sein du couple !

Nous savons, monsieur le garde des sceaux, que cette dernière proposition de loi du Sénat est inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale pour le mois de décembre. Nous attachons une importance considérable aux dispositions de ce texte, notamment à la lutte contre les mariages forcés. Vu nos efforts pour trouver un accord avec l'Assemblée nationale sur la proposition de loi étudiée ce soir, il appartient maintenant à cette dernière de prendre en compte, dans les meilleurs délais, l'excellente proposition de loi du Sénat renforçant la prévention et la répression des violences au sein du couple, adoptée ici à l'unanimité, afin qu'une législation efficace existe dans ce domaine. (*Très bien ! et applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF*)

**M. le président.** La parole est à M. le garde des sceaux.

**M. Pascal Clément, garde des sceaux.** Je tiens à remercier à nouveau M. le président de la commission des lois et M. le rapporteur pour leur travail. Ce texte présente deux aspects, mesdames, messieurs les sénateurs, et il serait donc vraiment dommage de ne voir que le côté répressif.

Il est exact que le projet de loi contient une dimension répressive. Voilà une douzaine de jours, les premières décisions d'érou prisées contre des mineurs ont fait le tour des cités, et l'exemplarité a été immédiate : j'ai su grâce aux témoignages émanant de la police et de la magistrature que la nouvelle s'était répandue comme une traînée de poudre !

Je veux ainsi dire aux sénateurs opposés à la proposition de loi que l'intérêt de cet aspect répressif et d'exemplarité ne doit pas être sous-estimé.

Mais il ne faudrait pas pour autant oublier le versant socio-judiciaire du texte. Éviter les sorties « sèches » de détention et développer le suivi, c'est tout sauf faire de la répression.

Il est nécessaire de donner des moyens financiers, de la substance et des moyens humains au suivi socio-judiciaire qui, je le rappelle à MM. Gautier et Collombat, a été créé par Mme Guigou.

Ramener cette proposition de loi à son versant répressif serait univoque et dommageable pour l'information des Français qui, comme vous, mesdames, messieurs les sénateurs, recherchent la mesure, à savoir la fermeté nécessaire et la justice aussi, c'est-à-dire la possibilité de se réinsérer dans la société.

Nous avons donc la volonté que la libération conditionnelle, validée et confirmée bien en amont de la fin de la peine, soit associée à un fort suivi judiciaire.

Quant au bracelet électronique, il est dans certains cas une sécurité pour nous tous, pour la société. En effet, il existe, statistiquement parlant, un pourcentage incompréhensible de récidivistes, qui, même s'il est faible, représente, entre autres, des dizaines et des dizaines de viols, de femmes martyrisées. S'interdire la modernité, ne pas prendre en compte tous les moyens pour faire face à de telles récidives aboutirait à engager sa responsabilité morale. (*Très bien ! et applaudissements sur les travées de l'UMP et de l'UC-UDF*)

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

Conformément à l'article 42, alinéa 12, du règlement, je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi dans la rédaction résultant du texte élaboré par la commission mixte paritaire.

(*La proposition de loi est adoptée.*)

**M. le président.** Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à dix-neuf heures quinze, est reprise à vingt et une heures trente-cinq, sous la présidence de M. Guy Fischer.*)

**PRÉSIDENCE DE M. GUY FISCHER**

**vice-président**

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

## ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

### Suite de la discussion d'un projet de loi

**M. le président.** Nous reprenons la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement.

Dans la discussion des articles, nous poursuivons l'examen de l'article 2.

#### Article 2 (suite)

I. – Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-12-1.* – Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision du plan, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, notamment au regard de la satisfaction des besoins en logements et au regard de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants lorsque le rapport de présentation comporte un tel échéancier. Au vu de cette analyse, il délibère sur le maintien du plan, propose sa modification ou décide sa mise en révision. Aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision, le conseil municipal procède à une nouvelle analyse tous les trois ans. »

II. – Au quatrième alinéa de l'article L. 123-19 du même code, les mots : « 1<sup>er</sup> janvier 2006 » sont remplacés par les mots : « 1<sup>er</sup> janvier 2010 sous réserve de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».

III. – L'article L. 123-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« *d)* À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. »

IV. – L'article L. 230-3 du même code est ainsi modifié :

– dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « dans le délai d'un an » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, de six mois, » ;

– dans le deuxième alinéa, après les mots : « au plus tard deux ans » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, au plus tard dix-huit mois, » ;

– après la première phrase du troisième alinéa est insérée la phrase suivante : « Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure » ;

– à la fin du troisième alinéa est ajoutée la phrase suivante : « Lorsque le juge est saisi en application du *d* de l'article L. 123-2, le prix fixé est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de emploi. »

V. – Dans la première phrase de l'article L. 230-4 du même code, les mots : « des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 » sont remplacés par les mots : « des terrains mentionnés aux *a* à *c* de l'article L. 123-2 ».

VI. – Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 230-4-1.* – Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au *d* de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, ou à compter de la date d'expiration du délai de six mois mentionné à l'article L. 230-3, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas fait connaître sa décision dans ce délai. »

VII. – Dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements et, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

VIII. – Après l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-14-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-14-1.* – Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

**M. le président.** Au sein de cet article, nous en sommes parvenus à l'amendement n° 223 rectifié.

Cet amendement, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... *a)* Le I de l'article L. 2531-13 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est majoré pour les communes dont le pourcentage de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est inférieur à 15 % . »

b) Les conditions de cette majoration sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** L'amendement n° 223 rectifié vise à réduire les disparités entre les communes de la région d'Île-de-France en matière de logement social.

Cette région illustre malheureusement bien les inégalités insupportables existant à l'échelle nationale dans l'offre locative de logements sociaux. En effet, de très nombreuses communes d'Île-de-France dérogent actuellement à l'obligation des 20 % de logements sociaux.

Cet amendement vise donc à majorer le prélèvement destiné au fonds de solidarité des communes de la région d'Île-de-France pour les communes dont le pourcentage de logements locatifs sociaux est inférieur à 15 %. L'application de cette majoration aux communes non respectueuses des principes de mixité sociale et de solidarité augmentera les pénalités financières. Cette mesure permettra donc d'éviter la dérive que l'on retrouve dans les droits à polluer.

De la même façon que des entreprises ont le droit de polluer, moyennant finances, des communes, moyennant également finances, ont le droit de fermer leur porte à ceux d'entre nous qui connaissent le plus de difficultés.

En augmentant les pénalités à l'encontre des communes fautives, nous rendrons l'application de la règle bien plus attractive que sa dérogation.

Par ailleurs, pour les communes qui continueraient malgré tout à préférer le paiement de pénalités à une politique solidaire et courageuse, l'augmentation de leurs contributions permettrait d'alimenter ce fonds de solidarité.

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

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Cet amendement n'ayant aucun rapport avec l'article 2, la commission a émis un avis défavorable.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 223 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 224 rectifié, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... Après le deuxième alinéa de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette garantie n'est pas versée aux communes ne respectant pas les obligations prévues à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** L'amendement n° 224 rectifié, dont le contenu a déjà été évoqué par Robert Hue, vise à proposer que la garantie d'augmentation de la dotation globale de fonctionnement des communes ne soit pas assurée à celles qui ne respectent pas cette obligation.

Pour une très grande majorité de communes, cette garantie constitue une part non négligeable de leur dotation globale de fonctionnement. Le fait de ne pas la verser aurait un effet clairement dissuasif, et le Gouvernement ferait ainsi preuve, au-delà des déclarations d'intention, de sa volonté d'agir fortement et collectivement pour le logement.

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

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** La commission a émis un avis défavorable, pour la même raison que sur l'amendement précédent.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 224 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 456, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans toutes les communes, le conseil municipal délimitera des emplacements réservés pour réaliser des opérations de logements locatifs sociaux. Ces emplacements réservés devront permettre de combler au moins 50 % du déficit de logements sociaux constaté sur la commune pour atteindre le nombre de logements sociaux requis pour que la commune satisfasse aux obligations définies par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Une délibération du conseil municipal présentera dans un délai d'un an à compter du vote de la loi n° du portant engagement national pour le logement, l'adresse des parcelles retenues et le pourcentage, d'au minimum 50 %, de logements sociaux de ces emplacements réservés. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Selon l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le nombre de logements sociaux dans chaque commune doit représenter au moins 20 % des résidences principales. Ce texte a donc institué des pénalités financières pour les communes ne respectant pas cette obligation. L'objectif de cet article était en effet de promouvoir la réalisation rapide de logements sociaux dans les communes où ils étaient déficitaires.

Selon l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, « le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant (...) à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; ».

L'application facultative de ces dispositions aux emplacements réservés et les pénalités financières instituées par la loi SRU ont montré que le dispositif actuel était insuffisant pour contraindre les communes récalcitrantes à mettre en

œuvre un plan permettant d'atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux. Le dispositif n'a en effet qu'un caractère incitatif et non contraignant.

Pour atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux, les collectivités locales doivent éviter autant que possible d'autoriser des dépassements du coefficient d'occupation des sols pour d'éventuelles opérations, ainsi que cela est envisagé au paragraphe VII de l'article 2 du présent projet de loi, mais elles doivent déterminer précisément des emplacements réservés pour le logement social suffisamment nombreux afin de rattraper le retard constaté.

Par ailleurs, cette disposition permettra de ne pas déstructurer le paysage et la forme urbaine. Elle s'inscrit ainsi dans une logique tant quantitative que qualitative.

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

**M. Jean-Paul Émorine**, *président de la commission des affaires économiques et du Plan*. Pour des raisons maintes fois évoquées, il n'est pas souhaitable d'imposer des opérations comportant 50 % de logements sociaux.

Monsieur Desessard, remplaçant M. le rapporteur en cet instant, j'ai le regret de vous dire que la commission continue à émettre un avis défavorable.

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

**M. Jean-Louis Borloo**, *ministre*. Défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** La commission a beau changer de représentant, le refrain, lui, est toujours le même ! Pourquoi refusez-vous 50 % d'emplacements réservés pour les logements sociaux ?

**M. Pierre André.** Et pourquoi pas 60 % ?

**M. Jean Desessard.** Au-delà d'un avis défavorable, qui revient un peu trop souvent, j'aimerais en connaître la raison.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 456.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 2, modifié.

*(L'article 2 est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 2

**M. le président.** L'amendement n° 22, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots « transports urbains, » sont insérés les mots « les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat » ;

2° Dans le premier alinéa de l'article L. 123-6, après les mots « transports urbains » sont insérés les mots « au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, » ;

3° Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, après les mots « établissement

public prévu à l'article L. 122-4, » sont insérés les mots « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye**, *rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan*. Afin de permettre la mise en œuvre des objectifs fixés en matière de logement par les programmes locaux de l'habitat, les PLH, il est prévu que les plans locaux d'urbanisme, les PLU, et les schémas de cohérence territoriale, les SCOT, doivent être compatibles avec eux.

C'est pourquoi il paraît cohérent de prévoir que l'établissement public de coopération intercommunale, l'EPCI, compétent en matière de PLH doit être informé de l'élaboration d'un PLU et consulté à sa demande, tout comme l'est déjà le représentant de l'autorité compétente en matière de transports urbains dans la mesure où le PLU doit être compatible avec le plan de déplacement urbain.

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

**M. Jean-Louis Borloo**, *ministre*. Le problème est le même que celui qui se posera pour l'amendement suivant. Le Gouvernement comprend le besoin de concertation, mais le fait d'introduire des acteurs nouveaux et complémentaires accroît les risques d'insécurité juridique de l'ensemble des opérations.

Cela étant, il est vrai qu'il y a la légitimité des communes ou des EPCI, notamment en cas de délégation de compétence. D'ailleurs, il en avait été question lors de l'examen du texte précédent. Néanmoins, le Gouvernement souhaite réaliser un effort de sécurisation juridique des documents d'urbanisme. C'est donc embarrassé qu'il demande à la commission de bien vouloir retirer son amendement.

**M. Paul Raoult.** Ça commence mal !

**M. le président.** L'amendement n° 22 est-il maintenu, monsieur le rapporteur ?

**M. Dominique Braye**, *rapporteur*. « Ça commence mal ! », ai-je entendu à l'instant ! Pas tant que cela, mon cher collègue ! J'avais en effet moi-même évoqué en commission le risque de l'insécurité juridique et de l'annulation des documents d'urbanisme pour des raisons de forme, notamment en cas d'absence de certains acteurs autour de la table.

Je comprends donc parfaitement les arguments du Gouvernement. Je souhaitais simplement appeler l'attention sur le fait que les présidents d'EPCI doivent être consultés.

Je retire donc cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 22 est retiré.

L'amendement n° 142 rectifié, présenté par MM. Fouché, Bailly, de Broissia, Dériot, Doligé, Puech, de Raincourt, Richert et Vial, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du premier alinéa de l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

« Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par un syndicat mixte constitués des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma et du conseil général, à sa demande. »

La parole est à M. Alain Fouché.

**M. Alain Fouché.** Cet amendement, que j'ai déposé avec plusieurs de mes collègues présidents de conseil général, vise à ce que l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme fasse référence au conseil général.

En effet, les conseils généraux ont toujours joué un rôle prépondérant dans l'initiative des projets territoriaux. Engagés depuis très longtemps dans des politiques de développement local, ils jouent un rôle d'impulsion dans la solidarité des territoires.

Chacun sait que les SCOT, définis par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, sont des outils de planification stratégique et de recherche de cohérence entre les politiques d'urbanisme, les politiques d'habitat et les politiques de déplacements incluant également un projet d'aménagement et de développement durable.

Les SCOT ne peuvent pas être considérés comme de simples documents d'urbanisme, puisqu'ils concernent l'aménagement et la planification du territoire.

Or l'aménagement du territoire constitue, rappelons-le, l'une des missions essentielles des conseils généraux. Ces derniers ont été abondamment évoqués et d'aucuns, au-delà des différents horizons politiques, ont même prôné leur suppression.

Pourtant, les conseils généraux sont toujours bel et bien présents et continuent de jouer leur rôle d'« aménageurs du territoire », remplissant ainsi une mission de proximité. Aucune institution n'est en effet aussi proche des territoires et des citoyens, à l'exception, bien entendu, des communes.

C'est pourquoi les compétences reconnues aux conseils généraux en matière de financement du logement social – c'est un domaine dans lequel nombre d'entre eux interviennent –, de politique des transports interurbains et de préservation des services publics locaux justifient leur présence au sein des syndicats mixtes, lorsqu'ils souhaitent en être membres.

J'ai eu hier l'occasion de m'entretenir sur ce dossier avec M. Dominique Perben, ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, qui m'a fait part d'un certain nombre d'oppositions. Or il est simplement demandé que les conseils généraux puissent siéger de plein droit au sein de ces structures.

Le conseil général n'est certes pas compétent en matière d'urbanisme, mais il participe à l'aménagement du territoire et veille à son équilibre.

En fait, il est en quelque sorte un protecteur des communes, puisque c'est vers lui que celles-ci se tourneront naturellement pour financer un certain nombre d'opérations, une fois que le SCOT aura été établi et que les décisions auront été prises.

D'aucuns évoquent également d'éventuelles objections ou interrogations de l'Association des maires de France, l'AMF. Pour ma part, en tant que président de l'association des élus de mon département, je sais que ces derniers – et c'est également le cas dans les autres départements – souhaitent que le conseil général soit impliqué dans l'élaboration des SCOT.

Nombre de communes rurales, c'est-à-dire la majorité des communes de France, craignent en effet les grandes villes. En l'occurrence, il s'agit non pas d'un problème politique, mais bien d'un problème lié à la taille des villes. C'est pourquoi les élus souhaitent la présence officielle des conseils généraux dans les structures qui élaborent les SCOT.

Par conséquent, écarter les conseils généraux de ces structures serait, me semble-t-il, une erreur.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Ainsi que M. Fouché s'en souvient peut-être, le sujet sur lequel porte son amendement avait fait l'objet d'un débat très intéressant à l'occasion de l'examen du projet de loi Urbanisme et habitat, dont j'avais été le rapporteur.

En l'occurrence, il est effectivement indispensable que les conseils généraux soient associés à l'élaboration des SCOT. Tout le monde peut s'accorder sur ce point.

Toutefois, cette exigence est d'ores et déjà bien prise en compte, puisque le département est informé de toute décision d'élaborer ou de réviser un SCOT. Dès lors, si les communes décidaient de ne pas faire cas de l'avis du département ou de l'ignorer, celui-ci pourrait exiger, sous peine de nullité du schéma, l'organisation de réunions de travail.

En outre, l'avis du conseil général est toujours joint à l'enquête publique. Ce dernier peut également, grâce à la procédure des projets d'intérêt général, faire prendre en compte ses propres projets.

À l'inverse, un SCOT ne peut en aucun cas imposer au conseil général la réalisation de tel ou tel équipement. Les SCOT n'ont en effet de conséquences juridiques que sur les décisions des communes ou de leurs groupements.

En conclusion, comme vous le voyez, mon cher collègue, les départements ne sont nullement exclus de l'élaboration des SCOT.

En revanche, les communes et les EPCI ont, rappelons-le, une compétence exclusive en matière d'urbanisme. Pour en avoir discuté avec nombre d'élus des communes et des EPCI, j'ai pu constater leur volonté forte de conserver cette compétence exclusive. Il apparaît donc préférable de les laisser seuls compétents pour élaborer le SCOT.

C'est pourquoi je vous invite, mon cher collègue, à retirer votre amendement, afin que je ne sois pas amené à émettre un avis défavorable.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement fait sien l'argumentaire très complet de M. le rapporteur.

**M. le président.** L'amendement n° 142 rectifié est-il maintenu, monsieur Fouché ?

**M. Alain Fouché.** Les propos de M. le rapporteur sur le fonctionnement des SCOT eu égard aux conseils généraux sont de nature à me rassurer. Dans ces conditions, je veux bien retirer l'amendement n° 142 rectifié.

Toutefois, monsieur le rapporteur, puisque vous avez évoqué hier votre souhait de dresser un bilan au bout des trois années d'application de la loi SRU, j'aimerais que nous abordions de nouveau le dossier des SCOT à cette occasion. *(M. le rapporteur acquiesce.)*

**M. le président.** L'amendement n° 142 rectifié est retiré.

L'amendement n° 240, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Les IV et V de l'article 1383 du code général des impôts sont abrogés.

II. – Les droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Cet amendement tend à simplifier la rédaction du code général des impôts, afin de faire en sorte que soit posé pour les logements non sociaux le principe de l'exonération temporaire de deux ans des nouvelles constructions.

Il s'agit également d'assurer la couverture de cette exonération, la charge supportée en la matière par le budget de l'État étant durablement faible depuis 1992.

C'est donc dans un souci de clarification que nous vous invitons à adopter cet amendement.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement me paraît contraire à l'esprit de décentralisation qui souffle traditionnellement au sein de la Haute Assemblée. (*Exclamations ironiques sur les travées du groupe socialiste.*)

En effet, décider de supprimer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, la TFPB, deux années après leur achèvement, relève de la responsabilité des communes et des structures intercommunales.

Par ailleurs, j'avoue ne pas comprendre la logique de votre amendement. En effet, rétablir l'exonération de TFPB sur les bâtiments autres que les bâtiments à usage d'habitation, ainsi que vous le proposez, ne favorisera à l'évidence pas la construction de logements, mais ôtera certainement en revanche des recettes souvent importantes aux collectivités locales.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Même avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 240.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** L'amendement n° 458, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé

Après le premier alinéa de l'article 1385 du code général des impôts, après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'exonération prévue à l'article 1383 est portée à trente pour les constructions neuves affectées à l'habitation principale qui ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré lorsqu'elles ont mis en œuvre une démarche HQE d'économie d'énergie ayant comme objectif 50 kWh/m<sup>2</sup>/an de chauffage, en utilisant les principes constructifs suivants : isolation par l'extérieur, ventilation par double flux, 1,5 mètre carré de chauffe-eau solaire thermique par logement. »

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement vise à promouvoir les constructions respectant des normes environnementales exigeantes.

Cet enjeu fondamental est en effet dramatiquement absent du présent projet de loi, et je ne crois pas l'avoir vu dans les différents amendements proposés. Or, les constructions de haute qualité environnementale, ou constructions HQE, permettent des économies d'énergie très importantes.

Au lieu de chercher à produire des mégawatts à tout prix et par tous les moyens, les logements HQE créent en effet des négawatts, c'est-à-dire des watts en moins.

Je rappelle que 40 % de l'énergie consommée en France l'est dans les résidences et dans le secteur tertiaire. Les économies d'énergie sont une condition *sine qua non* pour atteindre les objectifs définis par le protocole de Kyoto et pour diviser par quatre nos émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050, ce qui constitue l'engagement national de notre pays contre le réchauffement climatique.

Certes, le sujet du jour est le logement social. Toutefois, les constructions HQE permettent non seulement de réaliser des économies d'énergie et de protéger la planète, mais elles sont également positives pour le porte-monnaie des ménages, en permettant des économies pour les locataires à moyen et à long terme.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je rappellerai simplement à M. Desessard que les logements sociaux bénéficient actuellement d'un allongement à vingt-cinq ans de la durée d'exonération de TFPB ; nous en avons déjà longuement parlé ici.

En outre, des crédits d'impôts importants pour les travaux réalisés par les particuliers pour améliorer l'efficacité énergétique existent également.

Par conséquent, des efforts substantiels ont déjà été réalisés, et il est inutile, me semble-t-il, de faire des cadeaux supplémentaires. Si les cadeaux sont toujours agréables, ils ont également leurs limites.

Je suis donc contraint d'émettre un avis défavorable sur cet amendement.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je comprends bien – et d'ailleurs je l'apprécie – le sens de l'amendement de M. Desessard.

Toutefois, les moyens techniques qui sont proposés n'apportent aucune garantie réelle en termes d'économie d'énergie. La norme HQE présente, comme vous le savez, beaucoup d'avantages, mais pas ceux-là.

En l'occurrence, les méthodes techniques proposées ne sont pas nécessairement les plus pertinentes : il y a nombre d'autres moyens d'atteindre les objectifs visés.

Certes, le Gouvernement n'est pas hostile, par principe, à ce type de démarche : il faudrait trouver une rédaction en matière d'économie d'énergie garantie sur le logement social, sur la cogénération ou sur d'autres sujets similaires.

Mais, en l'occurrence, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement, dans sa rédaction actuelle.

**M. le président.** L'amendement n° 458 est-il maintenu, monsieur Desessard ?

**M. Jean Desessard.** Je prends acte avec satisfaction des propos de M. le rapporteur et de M. le ministre.

M. le rapporteur a précisé qu'il était disposé à étendre le processus, qu'il était inutile d'en rajouter, mais qu'il serait souhaitable de cibler. Ainsi, outre les aides pour les particuliers évoquées par M. le rapporteur, il faudrait envisager des aides pour l'ensemble des équipements collectifs. Il s'agit là d'une piste que nous pourrions, me semble-t-il, étudier.

M. le ministre n'est pas fermé à la possibilité de réfléchir à des méthodes permettant des économies d'énergie, pour l'intérêt tant de la planète que des locataires.

Par conséquent, je retire mon amendement. À l'Assemblée nationale, les députés Verts proposeront un nouvel amendement, dont la rédaction aura été travaillée en liaison avec le ministère. (*M. le ministre acquiesce.*)

**M. le président.** L'amendement n° 458 est retiré.

L'amendement n° 301 rectifié, présenté par MM. Vanlerenberghe et Arnaud, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « communes membres » sont insérés les mots : « ou un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales compétent pour l'élaboration et le suivi de ces programmes ».

L'amendement n° 295 rectifié, présenté par M. Vanlerenberghe, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les cas où le programme local de l'habitat est élaboré et suivi par un syndicat mixte conformément au premier alinéa de l'article L. 302-1 de la construction et de l'habitation, la convention conclue par l'établissement de coopération intercommunale pourra s'appliquer sur le ressort du syndicat mixte.

La parole est à M. Jean-Marie Vanlerenberghe, pour présenter ces deux amendements.

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** Ces deux amendements ont le même objet.

Lors de la création des programmes locaux de l'habitat, les PLH, les syndicats mixtes étaient compétents pour assurer leur élaboration et leur suivi. Par conséquent, certains d'entre eux se sont vu déléguer par les collectivités les composant la compétence statutaire relative à ces missions.

Or, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, un PLH ne peut être établi que par un établissement intercommunal, puisque la nouvelle rédaction de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que le PLH « est établi par un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres ».

Cette nouvelle rédaction a provoqué de réelles difficultés sur le terrain et certains syndicats se sont vu refuser l'attribution des subventions pour les études de PLH.

Or vous avez évoqué très récemment, monsieur le ministre, la possibilité pour les syndicats mixtes de conserver leur rôle de coordination et d'études en matière de logement.

Par ailleurs, les syndicats ont montré qu'ils avaient les structures et les moyens techniques adaptés pour assurer cette compétence et répondre à la multiplication des procédures administratives liées à la mise en œuvre du PLH.

Il s'agit donc, par ces amendements, de permettre aux syndicats mixtes composés d'EPCI et de communes d'élaborer et d'assurer le suivi des PLH.

Cette modification permettra également aux EPCI délégataires des aides à la pierre – et c'est l'objet de l'amendement n° 295 rectifié – d'accorder ces aides aux communes non membres, mais qui appartiennent aux syndicats mixtes et qui ont signé le PLH.

L'adoption de ces deux amendements permettrait ainsi de pallier les difficultés rencontrées sur le terrain et de renforcer la notion de bassin d'habitat, articulant espace urbain et espace rural, notion qui correspond très fréquemment aux périmètres des syndicats mixtes.

Enfin, je terminerai en vous demandant de bien vouloir accepter une modification de l'amendement n° 295 rectifié, afin de corriger une erreur matérielle.

À la place de la rédaction actuelle, il faut lire : « Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé : "Après le huitième alinéa de l'article 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : "... » , le reste étant sans changement.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un amendement n° 295 rectifié *bis*, présenté par M. Vanlerenberghe, ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le huitième alinéa de l'article 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

Dans les cas où le programme local de l'habitat est élaboré et suivi par un syndicat mixte conformément au premier alinéa de l'article L. 302-1 de la construction et de l'habitation, la convention conclue par l'établissement de coopération intercommunale pourra s'appliquer sur le ressort du syndicat mixte.

Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je remercie M. Vanlerenberghe d'avoir présenté l'amendement n° 301 rectifié, dont je comprends tout à fait la logique. En effet, le PLH dont je suis responsable a été réalisé par un syndicat mixte. Mais c'était en toute légalité, puisque c'était avant l'adoption de la loi relative aux libertés et responsabilités locales.

Réserver aux seuls EPCI la possibilité de mettre en place un PLH signifierait que leurs périmètres sont toujours pertinents et correspondent toujours à un bassin d'habitat, puisqu'un PLH doit être élaboré sur un tel bassin. Or nous savons tous que ce n'est pas le cas !

À ce titre, l'amendement n° 301 rectifié me semble donc pertinent et j'y suis favorable.

En revanche, il ne faut pas confondre les problèmes liés à l'élaboration d'un PLH, qui supposent une politique d'habitat sur un bassin d'habitat donné – ce bassin pouvant être celui d'un syndicat mixte et non celui d'un EPCI –, et le problème posé par les délégations des aides à la pierre. Dans ce dernier cas, en effet, une gouvernance forte est nécessaire. Or une telle gouvernance, pour être efficace, ne peut émaner que d'un EPCI dûment constitué, et non d'un syndicat mixte.

Je suis donc amené à émettre un avis différent sur l'amendement n° 295 rectifié *bis*.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement entend l'argumentation de M. le rapporteur et s'en remet à la sagesse du Sénat sur l'amendement n° 301 rectifié.

Par ailleurs, comme la commission, il est défavorable à l'amendement n° 295 rectifié *bis*.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le président, je vous prie de bien vouloir m'excuser mais, dans mon enthousiasme, j'ai oublié de préciser à M. Vanlerenberghe que, si je suis favorable à son amendement n° 301 rectifié, c'est sous réserve d'une rectification. En effet, il ne semble pas utile de préciser, à la fin de la phrase, que le syndicat mixte est « compétent pour l'élaboration et le suivi de ces programmes ». Je le prie donc de bien vouloir supprimer ces mots dans son amendement, mais cela ne change rien au fond.

**M. le président.** Monsieur Vanlerenberghe, acceptez-vous de modifier votre amendement dans le sens suggéré par M. le rapporteur ?

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** Je l'accepte, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 301 rectifié *bis*, présenté par MM. Vanlerenberghe, Arnaud et les membres du groupe Union centriste-UDF, est donc ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « communes membres » sont insérés les mots : « ou un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales ».

La parole est à M. Jean-Marie Vanlerenberghe, pour explication de vote.

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** Il s'agit, avec l'amendement n° 295 rectifié *bis*, de rendre les syndicats mixtes opérationnels.

Mon expérience au sein d'un syndicat mixte est plutôt positive : nous avons été la première communauté urbaine à avoir signé une convention d'aide à la pierre et je ne vois pas en quoi il serait plus difficile d'accorder les aides aux syndicats mixtes plutôt qu'aux communes ou aux EPCI, à moins que l'État ou les conseils généraux ne veuillent s'attribuer ces dotations.

La disposition que tend à introduire l'amendement n° 295 rectifié *bis* rendrait la mise en œuvre des PLH plus claire et plus simple. Et la communauté n'outrepasserait pas ses compétences, puisque ce n'est pas l'EPCI qui donne l'argent, mais l'État.

Quoi qu'il en soit, une réflexion doit être engagée sur cette question et, puisque vous avez parlé de sagesse, monsieur le ministre, il serait sage que nous prenions une décision avant l'examen du présent projet de loi par l'Assemblée nationale.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Monsieur le sénateur, il ne s'agit pas ici de subventions ! Il s'agit d'une délégation contractuelle entre une autorité publique et une autre, qui comporte des obligations.

Toutefois, rien n'empêche cette autorité publique de se faire assister, piloter, guider, aider et soutenir par une organisation de son choix !

Je rappelle qu'une délégation à la pierre est un contrat dont la durée est déterminée, dans lequel des obligations sont fixées en matière d'hébergements d'urgence, de PLAI, de PLUS. Une telle délégation ne peut donc intervenir qu'entre autorités publiques et politiques responsables !

**M. Gérard Delfau.** Très bien !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Les modalités pratiques peuvent être subdéléguées, mais la délégation de compétences à une autorité publique n'est pas une attribution de subvention.

**M. Jean-Marie Vanlerenberghe.** Dans ces conditions, je retire l'amendement n° 295 rectifié *bis*, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 295 rectifié *bis* est retiré.

La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur l'amendement n° 301 rectifié *bis*.

**M. Daniel Raoul.** Se pose ici le problème de la pertinence du périmètre des EPCI. De ce point de vue, les préfets devraient prendre leurs responsabilités, en particulier en termes d'aménagement du territoire. En effet, certaines communes ou EPCI ont des « dents creuses » – je parle de la carte géographique – et le préfet devrait s'opposer à ce genre de choses.

Le PLH doit être élaboré à l'échelon d'un bassin de vie réel. C'est lui qui doit être pris en compte, au sens où l'entend l'INSEE, avec les études de périmètres urbains.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 301 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 2.

### Division additionnelle avant l'article 3

**M. le président.** L'amendement n° 23, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Avant l'article 3, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre III

Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel, monsieur le président.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 23.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, avant l'article 3.

**Article 3**

À l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un huitième alinéa ainsi rédigé :

« *d*) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État possède plus de 50 % des actions. »

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

L'amendement n° 24 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 340 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

À la fin du texte proposé par cet article pour le *d* de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

possède plus de 50 % des actions

par les mots :

détient la majorité du capital

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit là aussi d'un amendement rédactionnel.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 340.

**M. Daniel Raoul.** Je n'ai rien à ajouter à la brillante démonstration de M. le rapporteur ! (*Sourires.*)

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je suis ébloui ! (*Nouveaux sourires.*)

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 24 et 340.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 193 rectifié est présenté par MM. Seillier, Mouly et de Montesquiou.

L'amendement n° 242 est présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Compléter le texte proposé par cet article pour le *d* de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme par les mots :

ou par des organismes agréés par lui

L'amendement n° 193 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. Gérard Le Cam, pour présenter l'amendement n° 242.

**M. Gérard Le Cam.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 242 est retiré.

L'amendement n° 459, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par cet article pour le *d* de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme par les mots :

et dans les organismes agréés par l'État

La parole est à M. Jean Desessard.

**M. Jean Desessard.** Cet amendement tend à permettre l'intégration d'organismes agréés par l'État – tels Habitat et Urbanisme, France Euro Habitat, Prologues, la Fondation pour le logement social – dans la liste des structures pouvant bénéficier de la compétence donnée à l'État en matière de délivrance des permis de construire.

Il s'agit de pouvoir agir davantage et plus vite en faveur des logements d'urgence et d'insertion.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La définition des organismes agréés par l'État est juridiquement floue et potentiellement très large. Il ne me paraît donc pas opportun d'étendre ainsi le champ d'application des permis de construire délivrés au nom de l'État.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Sénat, dans sa sagesse, suivra sans doute l'avis de la commission.

Je précise néanmoins que, dans des circonstances de ce type, il est possible, pour un certain nombre d'associations qui, de fait, accomplissent un travail d'intérêt public et qui bénéficient presque d'une délégation de service public, de demander au préfet de se concerter avec la collectivité locale.

Il s'agit de trouver un juste équilibre entre solidarité nationale préfectorale et libre administration des collectivités locales.

**M. le président.** Monsieur Desessard, l'amendement n° 459 est-il maintenu ?

**M. Jean Desessard.** Non, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 459 est retiré.

Je mets aux voix l'article 3, modifié.

(*L'article 3 est adopté.*)

**Articles additionnels après l'article 3**

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

L'amendement n° 26 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 119 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-12.* – Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

« *a*) lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

« *b*) lorsque la construction a fait l'objet d'une décision d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition. »

II. – Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme court à compter de la date de publication de la présente loi pour les constructions achevées avant cette date.

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Ces amendements ont pour objet d'améliorer la sécurité juridique des constructions existantes : à l'issue d'un délai de dix ans à compter de l'achèvement d'une construction, la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des règles applicables aux autorisations d'urbanisme ne pourra plus être opposée.

Nous reprenons ainsi l'une des préconisations du rapport du groupe de travail sur la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, présidé par M. Philippe Pelletier.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 489, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Dans le troisième alinéa (*a*) du texte proposé par le I de l'amendement n° 26 pour l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme, après les mots :

ses usagers  
insérer les mots :  
ou des tiers

Le sous-amendement n° 490, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le I de l'amendement n° 26 pour l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme par trois alinéas ainsi rédigés :

« *c*) lorsque la construction est située sur le domaine public ;

« *d*) lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ;

« *e*) lorsque le permis de construire a été obtenu par fraude. »

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable aux amendements qui viennent d'être présentés et qui sont largement inspirés du rapport de Philippe Pelletier, sous réserve toutefois de l'adoption de deux sous-amendements rédactionnels.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les sous-amendements n°s 489 et 490 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** S'agissant du sous-amendement n° 489, il est en effet nécessaire de préciser qu'une construction ne peut pas être régularisée lorsqu'elle est de nature à faire courir un risque grave non seulement à ses usagers, mais également à des tiers. La commission émet donc un avis favorable sur ce sous-amendement.

De même, la commission est favorable au sous-amendement n° 490, qui tend à apporter des précisions utiles.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 489.

**M. Daniel Raoul.** Monsieur le ministre, faut-il dire « lorsque le permis de construire a été obtenu par fraude », ou « lorsque le permis de construire a été obtenu d'une façon illégale » ? Le mot « fraude » n'est pas neutre et suppose quelques connotations !

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le permis de construire peut être obtenu de façon illégale mais bénéficier de la prescription acquisitive, alors que nous visons ici l'intention délibérée, et donc la fraude.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 489.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 490.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix, modifiés, les amendements identiques n°s 26 et 119.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 27 rectifié est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 120 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 480-13.* – Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire,

« *a*) Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

« *b*) Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

« Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime. »

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Ces amendements ont pour objet de mieux circonscrire l'action en démolition.

Ainsi, ils visent à cantonner la possibilité d'une condamnation à démolition à l'hypothèse d'une annulation préalable du permis de construire dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir, sans préjudice des dispositions générales du droit des biens.

Par ailleurs, il s'agit d'imposer, en cas d'annulation préalable et définitive du permis de construire, que l'action en démolition soit exercée dans le délai de deux ans qui suit la décision définitive par toute personne y ayant intérêt parce qu'elle subit un préjudice, ainsi que par le préfet.

Enfin, nous proposons, en cas d'absence de recours en annulation préalable du permis de construire, que l'exception d'illégalité ne soit plus possible à son encontre au-delà d'un délai de deux ans à compter de l'achèvement de la construction.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je suis favorable à ces amendements, tout en me demandant si le délai de deux ans est suffisant. Ne vaudrait-il pas mieux prévoir un délai de trois ans ?

**M. le président.** Monsieur le rapporteur pour avis, en restez-vous au délai de deux ans ?

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** *A priori*, deux ans semblent convenir, puisqu'il faut absolument limiter l'insécurité juridique.

**M. le président.** La parole est à M. Gérard Delfau, pour explication de vote.

**M. Gérard Delfau.** Ces amendements, si j'ai bien compris, monsieur le rapporteur pour avis, visent à imposer à l'autorité de l'État, en l'occurrence au préfet, d'appliquer une décision de justice.

Si tel est bien l'objet de ces amendements, ce serait un grand progrès ! En effet, dans la commune dont je suis maire, une construction déclarée illicite par tous les niveaux de jugement – et jusqu'à la Cour de cassation, qui a rejeté le pourvoi – est toujours en l'état. Or, quand je demande l'aide des pouvoirs publics, on me répond que le propriétaire est dangereux et qu'il est donc difficile d'envoyer la gendarmerie afin de procéder à l'exécution de la sentence prononcée par la justice.

Par conséquent, si nous pouvions ce soir affirmer clairement – et, cette fois, je m'adresse à M. le ministre – que l'État a pour rôle d'exécuter une sentence qui a été confirmée, y compris en appel, y compris par la Cour de cassation, nous aurions fait œuvre utile pour la République.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** L'amendement n° 122 qui va suivre devrait donner satisfaction à M. Delfau puisque, effectivement, en contrepartie du raccourcissement des délais de recours, un pouvoir supplémentaire est donné au préfet afin qu'il puisse ordonner la démolition.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Au-delà de l'apport substantiel qui est ici apporté – et qui demeure compatible avec les droits de chacune des parties –, l'adoption de la disposition prévue par les amendements identiques n°s 29 et 122 devrait améliorer également la situation.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 27 rectifié et 120.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

Je suis saisi de trois amendements identiques.

L'amendement n° 28 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 121 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 341 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-5. – Lorsqu'elle constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, la juridiction administrative peut prononcer une annulation partielle de cette autorisation.

« L'autorité compétente prend, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 28.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement reprend une proposition émise par le groupe de travail créé au sein de notre commission, ainsi d'ailleurs que par celui qui était présidé par M. Pelletier.

Il vise à permettre aux juges de prononcer une annulation partielle du permis afin d'accélérer les procédures.

À l'heure actuelle, sauf pour les dispositions à caractère financier, les permis sont considérés par le juge comme indivisibles. Cette mesure évitera donc de reprendre l'ensemble du permis après le jugement d'annulation, qui n'annulera évidemment que la disposition ciblée et considérée comme illégale.

C'est, à mon sens, une disposition importante.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 121.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour présenter l'amendement n° 341.

**M. Daniel Raoul.** Je signale simplement que cette proposition émane du groupe de travail au sein duquel M. Thierry Repentin a effectué un travail remarquable, comme en témoigne son rapport d'information.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je suis favorable à ces amendements et je m'associe à la remarque que vient de formuler M. Raoul.

**M. Thierry Repentin.** Vous êtes trop bon, monsieur le ministre ! (*Sourires.*)

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 28, 121 et 341.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n<sup>o</sup> 29 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n<sup>o</sup> 122 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-6 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-6.* – Lorsque la juridiction administrative, saisi d'un déferé du préfet, a annulé, par une décision devenue définitive, un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L. 480-13. »

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Ces amendements, auxquels il a déjà été fait référence, viennent compléter les amendements précédents.

Ils ont pour objet de permettre au préfet, lorsqu'il intervient au titre du contrôle de légalité, de demander au tribunal de grande instance d'ordonner la démolition d'une construction qui aurait été édifiée sur la base d'un permis de construire illégal, annulé par le tribunal administratif.

La mesure proposée constitue le pendant de celle qui tend à mieux circonscrire l'action en démolition. Elle devrait contribuer au renforcement de l'État de droit en matière d'urbanisme.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je suis favorable à cette proposition qui est de nature à donner largement satisfaction à M. Delfau.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 29 et 122.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n<sup>o</sup> 25, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le second alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'environnement est complété par les mots : « dès lors que cette décision est intervenue après la date de son agrément ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise, avec une extrême douceur, à lutter contre les recours abusifs.

Il concerne les associations agréées par le ministère de l'environnement, qui, à l'heure actuelle, peuvent agir contre les permis de construire délivrés au niveau local, même si leur agrément a été délivré après la publication du permis de construire. Or cette disposition est source d'une multiplication des recours préjudiciable au regard des objectifs de construction rapide, notamment en matière de logement.

Il est donc proposé de prévoir que ces associations ne puissent intervenir que si leur agrément a été délivré avant la publication du permis.

Une telle disposition garantit les droits au recours, car elle n'empêchera pas la constitution d'une association au niveau local, telles les associations de riverains.

Tel est l'objet de cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 155, présenté par MM. Vasselle et Hérisson, est ainsi libellé :

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le second alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'environnement est supprimé.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n<sup>o</sup> 25 ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Cet amendement a pour objet, si j'ai bien compris l'explication de M. le rapporteur, d'éviter un certain nombre d'opérations qui, sous des prétextes divers et variés, ne visent en fait qu'à la défense d'intérêts catégoriels. Une des façons de le faire, c'est de ne pas autoriser la création de l'association en aval de la décision administrative prise par la collectivité territoriale.

Si nous comprenons cette démarche – de multiples exemples de ce type d'agissement nous ont été transmis –, il nous est toutefois difficile de soutenir cet amendement, qui se heurte à un principe d'ordre général.

**M. Thierry Repentin.** C'est un avis de sagesse dubitative !

**M. François Fortassin.** Le cochon est dans le maïs ! (*Sourires.*)

**M. le président.** La parole est à M. Gérard Delfau, pour explication de vote.

**M. Gérard Delfau.** Monsieur le rapporteur, si je prenais position en tant que maire, je voterais avec enthousiasme l'amendement que vous nous proposez. Mais, en tant que parlementaire et représentant de la nation, je ne peux m'associer à une démarche qui, même si j'en comprends les motivations et, oserai-je dire, la légitimité, contrevient au principe fondamental de libre accès à la justice et à la loi de 1901 sur les associations, qui ne peut subir aucune entrave.

Voilà pourquoi, partagé et malheureux, je ne peux souscrire à votre proposition.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 25.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3.

L'amendement n° 243, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les articles L. 822-1 et L. 822-2 du code de l'éducation sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 822-1.* – Le centre national des œuvres universitaires et scolaires est un établissement public, doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière. Il est placé sous la tutelle du ministre chargé de l'enseignement supérieur qui approuve son budget.

« *Art. L. 822-2.* – Le conseil d'administration du centre national des œuvres universitaires et scolaires est chargé de définir la politique générale du centre national des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires.

« Il est également chargé :

« 1° D'assurer la répartition des crédits budgétaires ordinaires et extraordinaires affectés aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ;

« 2° De recueillir et de répartir tous dons, legs, subventions et aides diverses susceptibles de favoriser l'établissement, le fonctionnement ou le développement de ces œuvres. »

La parole est à M. Michel Billout.

**M. Michel Billout.** Cet amendement revient sur la question très sensible du logement étudiant, telle qu'elle a été envisagée à travers la loi de décentralisation.

En effet, le caractère national de la politique des œuvres universitaires, et notamment du logement étudiant, a été dissous dans le cadre plus incertain des politiques urbaines déterminées au niveau départemental et intercommunal.

Lors de la discussion de la loi de décentralisation, nous avons pointé cette question essentielle. Permettez-moi de citer les propos que nous avons alors tenus.

« Par ailleurs, si ce projet de loi prévoit la signature d'une convention entre le CROUS et la collectivité locale pour la gestion des attributions, il ne prévoit aucun cadrage de cette convention. Certaines municipalités pourraient ainsi faire supporter le remboursement des emprunts contractés pour la construction des bâtiments au CROUS, ce qui mettrait en danger son équilibre financier, qui est déjà bien précaire.

« La décentralisation du financement de la construction des logements étudiants ne prévoit aucun système de péréquation financière. Elle conduira forcément à une augmentation importante des inégalités géographiques.

« La question de la représentation des étudiants se pose également, car rien n'assure qu'ils pourront participer pleinement aux décisions relatives au financement des constructions et des réhabilitations. Quelle possibilité auront-ils d'intervenir à l'avenir sur les modalités de gestion confiées au secteur privé sur le plan local ? Quelles seront les modalités d'intervention auprès des collectivités territoriales ?

« Alors même que la suspension des décrets sur les aides au logement a permis l'ouverture des négociations sur l'accompagnement social des étudiants et qu'un rapport parlementaire sur la situation du logement étudiant a été commandé, ne fallait-il pas attendre avant de légiférer ?

« Sans revenir sur ce qui vient d'être dit, je voudrais insister sur la mise en concurrence des territoires organisée dans le projet de loi en matière de logement pour les étudiants. »

Les observations que nous formulons à l'époque ont-elles perdu de leur pertinence ?

La construction de logements étudiants a-t-elle connu, depuis l'adoption de la loi de décentralisation, une relance importante ?

Les étudiants cessent-ils d'être confrontés au problème du logement, notamment à Paris, où le parc de chambres universitaires disponibles n'équivaut même pas celui des étudiants théoriquement prioritaires dans l'attribution d'un logement, c'est-à-dire les étudiants boursiers ?

La situation est telle que le Gouvernement s'est senti obligé d'ajouter une niche fiscale en permettant la déductibilité sous forme de crédit d'impôt des emprunts étudiants, mode de financement utilisé, hélas, par un nombre croissant d'entre eux faute d'une aide sociale adaptée et compte tenu, justement, de l'explosion des loyers qui frappe au premier chef les jeunes !

C'est bien parce que ces questions ne peuvent trouver de réponse au niveau local mais qu'elles doivent être prises en charge au niveau de la solidarité nationale que nous proposons l'insertion de cet article additionnel dans le projet de loi.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons à adopter cet amendement.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il est bien évidemment hors de question de revenir sur cette disposition de la loi relative aux libertés et responsabilités locales, dont nous avons abondamment débattu.

Je rappelle que le transfert aux collectivités territoriales des logements pour étudiants est facultatif et n'est opéré que pour celles d'entre elles qui en font la demande. Il n'est pas question d'imposer quoi que ce soit à cet égard.

Dans ces conditions, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 243.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Demande de réserve

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le président, certaines dispositions présentées par la commission, en particulier celles qui concernent la taxation des plus-values résultant de la vente de terrains rendus constructibles, ne doivent manifestement pas être discutées à une heure trop tardive.

C'est pourquoi nous demandons la réserve jusqu'à demain, mercredi 23 novembre, des amendements concernant ce sujet et tendant à insérer des articles additionnels après l'article 4. (*Protestations sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

**M. Gérard Delfau.** Ce n'est pas possible ! Nous ne pouvons pas siéger en même temps que se tient le congrès des maires !

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Monsieur le président, monsieur le rapporteur, avant de me prononcer, je sollicite un délai d'une heure pour faire expertiser le texte. (*Assentiment.*)

**M. Gérard Delfau.** Bien sûr !

#### Division additionnelle avant l'article 4

**M. le président.** L'amendement n° 30, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Avant l'article 4, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel, tendant à organiser différemment l'architecture du projet de loi.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 30.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, avant l'article 4.

#### Article 4

I. – L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 30.* – Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles ou d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

– à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du

maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;

– à l'aliénation par l'État, les sociétés dont il détient la majorité du capital ou les établissements publics figurant sur la liste prévue au premier alinéa d'immeubles en vue de réaliser les programmes de logements mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant engagement national pour le logement.

« Lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'État, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente.

« L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés au premier alinéa doivent notifier à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et d'en indiquer le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de emploi. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

« En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.

« Les dispositions du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption ne sont pas applicables aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue au sixième alinéa du présent article. »

II. – Il est rétabli au code de l'urbanisme un article L. 211-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 211-3.* – Ce droit de préemption n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »

**M. le président.** La parole est à M. Gérard Le Cam, sur l'article.

**M. Gérard Le Cam.** Monsieur le président, monsieur le ministre délégué, mes chers collègues, l'article 4 du présent projet de loi comporte des dispositions pour le moins discutables. Il n'est d'ailleurs pas étonnant que certains membres de la Haute Assemblée aient préféré proposer directement la suppression de cet article, étant entendu que c'est la mise en œuvre de la politique de valorisation du patrimoine immobilier et foncier de l'État qui est ici en jeu.

Comme nous l'avons indiqué, dans le droit-fil de l'ordonnance du 19 août 2004 sur le reclassement dans le domaine privé des bureaux et immeubles appartenant au domaine public de l'État, et conformément aux termes du décret du

4 novembre de la même année, l'objectif est de mettre l'État en situation de procéder au plus vite à la cession d'une part importante de son patrimoine.

Le processus qui nous est décrit est fort simple.

Les biens concernés sont proposés, à la valeur vénale, aux collectivités territoriales, en vue de leur permettre de dégager les moyens fonciers de mettre en œuvre les orientations de leurs plans locaux d'urbanisme.

Cette démarche s'inscrit d'ores et déjà dans le paysage d'un certain nombre de nos villes, comme la ville de Reims, qui réalise plusieurs opérations d'aménagement à partir de friches industrielles et de friches militaires.

En effet, l'essentiel du patrimoine concerné par ces opérations est composé de terrains et d'installations militaires désaffectés, en particulier à la suite de la suppression du service national et du changement de format de nos armées, conséquence de leur professionnalisation.

En tout état de cause, l'État devient donc une sorte de marchand de biens cédant au meilleur prix possible ses éléments de propriété.

On constatera d'ailleurs que l'éventuelle réponse négative des collectivités territoriales concernées n'interrompra pas la procédure d'aliénation du bien, ce qui signifie en fait que la priorité, au travers de cet article 4, est non pas de mettre à disposition des terrains destinés à l'aménagement urbain, notamment à la construction de logements, mais plutôt d'accélérer le mouvement de cession de biens publics.

La mission de valorisation du patrimoine immobilier de l'État vise cette année un produit de cessions de 850 millions d'euros. Cette somme, qui paraît quelque peu limitée au regard du déficit de l'État, doit à notre sens être rapprochée du montant des engagements de l'État en matière de logement.

À dire vrai, ce produit de cessions immobilières se rapproche en fait du montant des crédits pour l'aide à la pierre budgétisés, qu'il s'agisse de la ligne budgétaire de l'ANRU, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, ou des programmes ne relevant pas de cette dernière.

Par conséquent, cette politique ne nous semble pas devoir être mise en œuvre sans que soient prévues quelques garanties ; à défaut de celles-ci, elle ne peut décemment être validée.

**M. le président.** Je suis saisi de vingt-cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 429, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

**M. Jean-Pierre Caffet.** Nous faisons nôtres dans une large mesure les propos que vient de tenir M. Le Cam.

Nous demandons pour notre part la suppression de l'article 4, car il tend à modifier très profondément l'exercice par les communes de leur droit de priorité s'agissant des cessions foncières et immobilières de l'État et d'un certain nombre d'organismes publics.

Cet article présente à nos yeux quatre inconvénients majeurs, que je vais présenter rapidement de manière à ne pas allonger inutilement le débat.

En premier lieu, dans le dispositif présenté, l'État a toute latitude pour chercher des acquéreurs, monter des opérations, relever les prix ou recourir à des montages complexes, en contraignant la collectivité territoriale à accepter telle quelle la procédure décrite. De ce point de vue, la possibilité de recourir au juge de l'expropriation en cas de désaccord avec l'estimation des services fiscaux ne nous paraît pas représenter une garantie suffisante pour les collectivités territoriales, notamment pour les communes.

En deuxième lieu, ce texte ne fixe pas de terme à la période pendant laquelle l'État peut se prévaloir d'une renonciation par la collectivité territoriale à l'exercice de son droit de priorité, alors même que les conditions du marché, la situation du site, déterminée soit par le PLU, soit, par exemple, par une procédure de création de zone d'aménagement concerté, ou encore celle de l'immeuble peuvent évoluer.

En troisième lieu, l'exonération des immeubles censés rester occupés pendant une durée minimale de trois ans par un service public ou une administration est loin d'être satisfaisante. En effet, cette exclusion pose un problème majeur au regard de la mise en œuvre d'une politique du logement, car elle peut concerner de nombreux immeubles appartenant à l'État.

En quatrième lieu, l'application du dispositif aux ventes groupées d'immeubles ou de droits immobiliers appartenant à l'État risque d'affaiblir considérablement la portée du texte.

En conclusion, comme l'a déjà dit mon collègue Thierry Repentin, il semble bien que ce soit l'État vendeur, et non l'État constructeur, qui ait fortement inspiré la rédaction de cet article 4, dont nous demandons la suppression.

**M. le président.** L'amendement n° 31, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

A. – Remplacer le premier alinéa du I de cet article par les dispositions suivantes :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. – Le livre II du code de l'urbanisme est complété par un titre IV ainsi rédigé :

« Titre IV

« Droit de priorité ».

B. – En conséquence, au début du premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, remplacer la référence :

« Art. 30 »

par la référence :

« Art. L. 240-1 ».

C. – En conséquence, dans le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, supprimer les mots :

« du code de l'urbanisme ».

D. – En conséquence, rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 :

« Art. L. 240-2 – Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables : ».

E. – En conséquence, dans le quatrième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, remplacer les mots :

« prévue au premier alinéa »

par les mots :

« prévue à l'article L. 240-1 ».

F. – En conséquence, au début du sixième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, insérer la référence :

« Art. L. 240-3 ».

G. – En conséquence, dans le texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 211-3 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

« l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville »

par les mots :

« l'article L. 240-3 ».

H. – En conséquence, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

« III. – 1° L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.

« 2° Le II de l'article L. 4422-45 du code général des collectivités territoriales est abrogé.

« 3° Dans l'article L. 5333-9 du code général des collectivités territoriales, les mots : "de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville" sont remplacés par les mots : "des articles L. 240-1, L. 240-2 et L. 240-3 du code de l'urbanisme". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à codifier dans le code de l'urbanisme les dispositions présentées à l'article 4 du projet de loi et, en conséquence, à abroger l'article 30 de la loi du 13 juillet 1991 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

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

L'amendement n° 32 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 123 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 342 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Dans le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, remplacer les mots :

« sur tout projet de cession d'immeubles ou d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'immeubles situés »

par les mots :

« sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en

propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé ».

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 32.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'article 4 vise à accélérer les procédures de cession des terrains de l'État en fusionnant le droit de préemption urbain et le droit de priorité des communes.

Dans le cadre de l'exercice du droit de priorité, il est prévu que l'intention d'aliéner un bien public devra être notifiée à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en lui indiquant le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. À compter de cette notification, la commune ou l'EPCI compétent pourra, dans un délai de deux mois, décider d'acquérir le bien.

Cependant, si la commune renonce à acquérir le bien, elle ne pourra plus exercer, ce qui est normal, son droit de préemption urbain. Il est donc impératif d'entourer l'exercice du droit de priorité de toutes les garanties afférentes au droit de préemption, ce qui sera l'objet d'un certain nombre d'amendements qui viendront ensuite en discussion.

En ce qui concerne l'amendement n° 32, il vise à préciser que le droit de priorité peut, comme le droit de préemption urbain, s'exercer sur une partie seulement de l'immeuble devant être aliéné.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 123.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Il est défendu, monsieur le président.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 342.

**M. Thierry Repentin.** Le droit de priorité qui a été instauré par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ne peut s'exercer, à l'heure actuelle, que sur l'ensemble d'un bien. Permettre son application à une partie seulement d'un immeuble renforcera la volonté des élus communaux de pratiquer une politique de mixité sociale, par exemple pour un bien immobilier constitué de plusieurs appartements.

**M. le président.** L'amendement n° 217, présenté par M. P. André, est ainsi libellé :

A. – Dans le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, après les mots :

« à des sociétés dont il détient la majorité du capital »

insérer les mots :

« , aux établissements publics visés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 97-135 du 13 février 1997, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ».

B. – En conséquence, dans le quatrième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, après les mots :

« par l'État, »

insérer les mots :

« les établissements publics visés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 97-135 du 13 février 1997, à l'article 18 de la

loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, ».

La parole est à M. Pierre André.

**M. Pierre André.** Cet amendement vise à permettre aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents d'exercer leur droit de priorité sur les biens cédés par la SNCF, Réseau ferré de France et Voies navigables de France.

En effet, à l'heure actuelle, ces établissements ne sont pas soumis aux mêmes conditions que les collectivités territoriales, en particulier les villes, qui sont tenues d'acheter ou de vendre au prix estimé par les domaines. Il serait à mon sens souhaitable de remédier à cette disparité.

**M. le président.** L'amendement n° 244, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

I. – Dans le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, remplacer les mots :

« L. 300-1 du code de l'urbanisme »

par les mots :

« L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ».

II. – Remplacer les cinquième à septième alinéas du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 par deux alinéas ainsi rédigés :

« L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés au premier alinéa doivent notifier à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers. La valeur de cessions et droits est fixée à la valeur domaniale.

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de emploi. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir. »

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Cet amendement porte sur la question de la cession des terrains publics organisée en fonction des dispositions de l'ordonnance du 19 août 2004 et susceptible de donner aux collectivités territoriales la faculté d'acquérir des terrains pour mettre en œuvre leur politique d'urbanisme.

En effet, telle est bien la finalité de la cession de terrains publics, qui devrait rapporter environ 500 millions d'euros cette année, moyennant quelques décotes sur certains biens, et 60 millions d'euros l'an prochain.

Des terrains pourront ainsi être utilisés pour réaliser des logements, des équipements collectifs, des éléments de voirie et de réseaux, voire être affectés à des activités économiques ou agricoles.

Une part importante des biens concernés est constituée par des emprises foncières relevant aujourd'hui du ministère de la défense et dont la désaffectation a créé un « appel d'air » important pour la politique de valorisation des actifs immobiliers de l'État.

Toutefois, ce potentiel doit à notre avis être mobilisé de manière efficace. Priorité doit donc être donnée aux actions visant à permettre d'atteindre les objectifs fixés au travers des programmes locaux pour l'habitat ; tel est l'objet de cet amendement.

Si les emprises concernées sont importantes, puisque leur valeur représente 500 millions d'euros même après une décote de 350 millions d'euros, elles ne sont pas, pour autant, nécessairement extensibles, et leur utilisation doit donc être le plus efficace possible au regard des objectifs fixés aux termes de la loi de programmation pour la cohésion sociale.

C'est donc sous le bénéfice de ces observations que nous vous invitons, mes chers collègues, à adopter cet amendement de bon sens.

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

L'amendement n° 33 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 124 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 343 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 33.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je laisse le soin à M. Jarlier de s'exprimer, monsieur le président.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Il s'agit, avec les amendements n°s 33 et 124, de permettre aux communes et aux EPCI de déléguer leur droit de priorité aux personnes auxquelles elles peuvent déjà déléguer leur droit de préemption urbain.

L'article L. 213-3 du code de l'urbanisme dispose que « le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ».

Or le projet de loi prévoit la suppression du droit de préemption urbain reconnu aux communes et aux EPCI en contrepartie du renforcement de leur droit de priorité. Dès lors que les délégataires du droit de préemption urbain ne pourront plus, eux non plus, exercer ce droit, il importe de leur conférer le même droit de priorité qu'à leurs délégants.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 343.

**M. Thierry Repentin.** Je confirme que seul le droit de préemption urbain peut aujourd'hui faire l'objet d'une délégation à un EPCI ou à un organisme de logement social. L'instauration de la délégation pour le droit de priorité permettra donc aux communes de disposer de supports techniques et financiers pour les acquisitions éventuelles de biens aliénés par l'État sur leur territoire.

**M. le président.** L'amendement n° 34, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans le quatrième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, supprimer les mots :

« les sociétés dont il détient la majorité du capital ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de cohérence. Les sociétés dont l'État détient la majorité du capital ne sont pas concernées par les périmètres prévus à l'article 1<sup>er</sup>.

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

L'amendement n° 35 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 125 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer le cinquième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'alinéa dont nous demandons la suppression oblige les communes à exercer leur droit de priorité sur un ensemble d'immeubles dans les cas où l'État doit, pour des raisons de restructuration d'une administration, procéder à une vente groupée.

Une telle disposition est manifestement de nature à limiter les possibilités d'intervention des communes qui seraient concernées par une telle hypothèse, et donc à limiter la possibilité de construction de logements, ce qui va à l'encontre de l'objectif des auteurs de ce projet de loi

La commission est toutefois consciente que cette suppression entraînera une certaine gêne pour l'État, mais l'objectif principal est bien la construction de logements.

**M. le président.** L'amendement n° 36, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du sixième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, remplacer les mots :

mentionnés au premier alinéa doivent notifier

par les mots :

mentionnés à l'article L. 240-1 notifient

et les mots :

et d'en indiquer

par les mots :

et en indiquent

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

L'amendement n° 37 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 126 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Compléter la deuxième phrase du sixième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, par les mots :

ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La rédaction actuelle de l'article 4 ne permettra pas l'application sur les terrains de l'État de la procédure prévue pour la décote par la loi de cohésion sociale.

Cet amendement vise donc à préciser que la commune, dans les deux premiers mois suivant la notification, peut demander l'application d'une décote sur le prix proposé.

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

L'amendement n° 38 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 127 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Dans la troisième phrase du sixième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, après les mots :

dans le même délai

insérer les mots :

ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'État à sa demande d'une diminution du prix de vente

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Il s'agit d'amendements de coordination.

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

L'amendement n° 39 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 128 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Avant la dernière phrase du sixième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, insérer une phrase ainsi rédigée :

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois, à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'amendements de clarification : la commune doit disposer, comme en matière de droit de préemption urbain, d'un délai de deux mois à compter de la décision du juge pour décider d'acquérir les biens au prix fixé par celui-ci.

**M. le président.** L'amendement n° 40 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre.

« Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous vous proposons de renforcer les garanties offertes par le droit de priorité en précisant, premièrement, que si aucune vente n'a été réalisée dans un délai de trois ans, la commune peut à nouveau exercer son droit de priorité sur les biens concernés et, deuxièmement, que si l'État ou les établissements publics concernés décident d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui qui a été estimé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge, ils seront tenus de le reproposez à la commune.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 491, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Supprimer le deuxième alinéa de l'amendement n° 40.

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Je retire ce sous-amendement, monsieur le président.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 491 est retiré.

L'amendement n° 129, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Après l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés au premier alinéa décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui estimé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre.

« Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité. »

La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Le projet de loi permet à une commune ou à un établissement public de coopération intercommunale qui a décidé d'exercer son droit de priorité de renoncer à l'acquisition du bien si le prix estimé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation lui semble trop élevé.

Dans ce cas, la procédure d'aliénation du bien peut se poursuivre et l'on peut espérer que le bien sera vendu à un prix supérieur ou égal au prix proposé à la commune ou à l'établissement.

L'amendement qui vous est soumis a un double objet : d'une part, interdire une aliénation à un prix inférieur si ce prix n'a pas été d'abord proposé à la commune ou à l'EPCI ; d'autre part, permettre à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale de se raviser si le bien n'a pas été vendu dans un délai de trois ans et, surtout, d'exercer à nouveau son droit de priorité.

**M. le président.** L'amendement n° 344 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant le dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé au maire ou au président d'établissement public de coopération intercommunale par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre.

« Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public recouvre son droit de priorité. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Le fait qu'une commune ne puisse ou ne souhaite acquérir un bien de l'État dans le cadre de la mise en œuvre du droit de priorité ne saurait constituer une disparition définitive pour elle de cette capacité d'acquisition.

En effet, si l'État, après un premier refus de la commune, change les conditions de vente, il est naturel que la commune puisse se prononcer à nouveau.

Par ailleurs, au-delà d'une durée durant laquelle le bien n'a pas été aliéné, la collectivité locale recouvrerait son droit de priorité si cet amendement était adopté.

**M. le président.** L'amendement n° 41, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Supprimer le dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi du 13 juillet 1991.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

**M. le président.** L'amendement n° 492, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Compléter le I de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L. 240-4. – Les dispositions du titre I<sup>er</sup> du présent livre ne sont pas applicables aux aliénations de biens et de droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue à l'article L. 240-3. »

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Je retire cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 492 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur ces différents amendements ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme vous l'avez bien compris, l'article 4 simplifie les procédures en fusionnant le droit de priorité et le droit de préemption. En outre, les amendements adoptés par la commission permettent d'enrichir le droit de priorité, ce qui aboutit à un dispositif dans lequel les communes cumulent les avantages du droit de priorité et du droit de préemption.

Dans ces conditions, il serait particulièrement inopportun d'adopter l'amendement de suppression n° 429, auquel je suis donc défavorable.

S'agissant de l'amendement n° 217, l'article 30 de la loi de 1990, qui a créé voilà quinze ans le droit de priorité, avait prévu que ce droit puisse s'exercer sur les biens cédés par des établissements publics dont la liste est fixée par décret. Or ce décret n'a jamais été publié alors même que les communes sont un interlocuteur de premier plan des établissements publics visés par le présent amendement. Il apparaît donc souhaitable de leur permettre de se voir proposer en priorité leurs biens au prix fixé par le service des domaines, et la commission émet un avis favorable. Je remercie d'ailleurs M. André d'avoir présenté cet amendement, qui va manifestement rendre de grands services aux élus.

Par ailleurs, l'article 4 prévoit que le droit de priorité s'exerce au vu de la réalisation d'opérations d'aménagement. Il ne paraît donc pas souhaitable de limiter la possibilité pour les communes d'acquérir des biens de l'État à la

seule réalisation des logements sociaux. Elles peuvent être amenées à les acquérir à d'autres fins. C'est la raison pour laquelle la commission émet, sur l'amendement n° 244 un avis défavorable.

Concernant l'amendement n° 129, je crois savoir que son auteur souhaitait le modifier pour le rendre identique à l'amendement n° 40 rectifié...

**M. le président.** Monsieur le rapporteur pour avis, acceptez-vous la suggestion de M. le rapporteur ?

**M. Pierre Jarlier, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 129 rectifié est ainsi donc ainsi libellé :

Après l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre.

« Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité. »

Veuillez poursuivre, monsieur le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'en aurai terminé, monsieur le président, lorsque j'aurai indiqué que l'amendement n° 344 rectifié est satisfait par les amendements désormais identiques n° 40 rectifié et 129 rectifié.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** M. Repentin ne sera pas étonné si le Gouvernement émet, sur l'amendement n° 429, un avis défavorable. En effet, il souscrit aux propositions du rapporteur et de la commission, il croit en leur logique et estime que la fusion du droit de priorité et du droit de préemption simplifie et accélère des ventes de terrains de l'État sans présenter d'inconvénients pour les communes.

Le Gouvernement est, en revanche, favorable à l'amendement n° 31, qui n'appelle pas de commentaires particuliers, de même qu'aux amendements identiques n° 32, 123 et 342.

Pour ce qui est de l'amendement n° 217, l'article 4 prévoit qu'un décret fixe la liste des établissements publics dont les ventes de terrains sont soumises au droit de priorité mais, dans la mesure où le Gouvernement comprend le souhait de l'auteur de l'amendement, il s'en remettra à la sagesse de la Haute Assemblée.

S'agissant de l'amendement n° 244, comme l'a dit M. le rapporteur, il n'est pas possible d'imposer une utilisation spécifique des terrains ici visés. Il peut y avoir d'autres besoins et nous savons que, dans un certain nombre de quartiers, la réponse ne passe pas uniquement par le logement : il faut aussi prévoir des équipements publics, voire développer des équipements commerciaux qui participent de ce lien de convivialité qu'il nous faut parfois recréer.

Nous ne pouvons donc pas souscrire à cet amendement. Mais, comme nous pensons que ses auteurs partagent la préoccupation qui est celle de la commission et du Gouvernement, peut-être cet amendement pourrait-il être retiré...

**M. le président.** L'amendement est-il maintenu, monsieur Le Cam ?

**M. Gérard Le Cam.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 244 est retiré.

Veillez poursuivre, monsieur le ministre délégué.

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Le Gouvernement est favorable aux amendements identiques n° 33, 124 et 343.

Il est également favorable à l'amendement n° 34.

En revanche, il n'en est pas de même pour les amendements identiques n° 35 et 125. En effet, si leur texte devait rester inchangé, je ne pourrais à mon grand regret émettre un avis favorable, car j'aurais souhaité ajouter à la rédaction initiale de l'article 4 la formule « à titre exceptionnel », qui apporte un certain nombre de garanties par rapport à certaines situations que nous sommes susceptibles de rencontrer. Je sais que la navette va se poursuivre, mais j'aimerais néanmoins que la commission puisse entendre le Gouvernement.

Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 36, de même que sur les amendements identiques n° 37 et 126, 38 et 127, ainsi que 39 et 128, qui s'inscrivent dans la logique de cette priorité que le Gouvernement partage avec la commission.

Le fait qu'il ait retiré son sous-amendement n° 491 signifie que le Gouvernement est favorable aux amendements n° 40 rectifié et 129 rectifié, dans la rédaction proposée par leurs auteurs.

Enfin, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 344 rectifié ainsi qu'à l'amendement n° 41.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n° 429.

**M. Thierry Repentin.** Monsieur le président, l'article 4 tel qu'il nous était présenté ne fonctionnait visiblement pas : pas moins de vingt-cinq amendements ont été déposés, sur toutes les travées de cet hémicycle. Voilà pourquoi nous en demandions la suppression.

Cela étant, un vrai travail parlementaire a été réalisé, prenant en compte les amendements déposés par les différents groupes, et le résultat paraît maintenant acceptable. Aussi, dès lors que tant les rapporteurs que le Gouvernement ont accepté nos amendements préservant l'intérêt des communes, je vais – avec l'autorisation de Jean-Pierre Caffet, qui se montrait très sourcilieux sur ce point – retirer l'amendement n° 429

**M. le président.** L'amendement n° 429 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 31.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 32, 123 et 342.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 217.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 33, 124 et 343.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 34.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, acceptez-vous de rectifier l'amendement n° 35 dans le sens suggéré par M. le ministre délégué ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Après les explications tout à fait complètes que vient de nous présenter M. le ministre délégué avec beaucoup d'enthousiasme, un certain nombre de points se sont éclaircis dans l'esprit du rapporteur.

Nous acceptons donc sa proposition...

**M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques.** À titre exceptionnel ! *(Sourires.)*

**M. Dominique Braye, rapporteur.** ... afin d'autoriser le transfert de propriété groupé des biens concernés.

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Merci, monsieur le rapporteur.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur pour avis, acceptez-vous de modifier pareillement l'amendement n° 125 ?

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Absolument, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 35 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, et l'amendement n° 125 rectifié, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, sont donc ainsi libellés :

Au début du cinquième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 insérer les mots :

À titre exceptionnel,

La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Contrairement à d'autres, je ne suis pas un spécialiste, et je souhaiterais quelques éclaircissements.

Initialement, l'amendement n° 35 visait à supprimer le cinquième alinéa du texte proposé par le I de l'article 4 pour l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991.

Cet alinéa n'était pas acceptable, dans la mesure où le droit de priorité pouvait alors s'exercer sur un projet de vente groupée d'un ensemble de biens appartenant à l'administration. Fort justement, la commission avait indiqué qu'un tel droit ne pouvait s'appliquer que sur la totalité des biens concernés.

Or, si l'amendement n° 35 rectifié est adopté, que se passera-t-il lorsqu'un ministère mettra en vente un ensemble de biens situés sur plusieurs communes différentes ?

Je préférerais donc que le Sénat suive, pour l'instant, l'avis initialement émis par la commission. Il sera toujours possible, au cours de la navette, d'envisager une meilleure solution !

À l'origine, le DPU pouvait s'appliquer sur certaines parties d'un ensemble de biens. Nous avons accepté de retirer notre amendement de suppression de l'article 4 parce que la commission et le Gouvernement ont donné leur accord sur certains amendements que nous avons finalisés ensemble. Or, monsieur le rapporteur, en rectifiant l'amendement n° 35 en séance, vous faussez quelque peu le débat, car nous ne sommes pas en mesure d'analyser la portée de cette modification.

Ne serait-ce que par respect pour le travail qui a été réalisé en commission, je souhaiterais donc, monsieur le rapporteur, que vous en restiez à la rédaction initiale de l'amendement. M. le ministre pourra très facilement nous faire des propositions au cours de la navette !

C'est une question de convenances : jusqu'à présent, ce soir, le débat s'est plutôt bien déroulé, beaucoup mieux en tout cas que cet après-midi. Nous avons travaillé dans une ambiance constructive. Il faudrait continuer ainsi !

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur Repentin, je comprends votre souci, que je partage en partie.

Si j'ai accepté de rectifier l'amendement n° 35, c'est parce que M. le ministre a soulevé, au cours de la discussion, le problème de la restructuration d'un ensemble de biens appartenant à l'administration. Mais, rassurez-vous, je suis naturellement opposé à ce qu'une telle disposition s'applique en cas de vente groupée de biens situés sur plusieurs communes ! M. le ministre vient d'ailleurs de nous le confirmer, la mesure ne portera que sur les biens situés sur une seule commune et ne sera possible qu'à titre exceptionnel. En effet, lorsque le Gouvernement a besoin de restructurer une administration, il ne peut pas partager les biens de celle-ci, car ce serait beaucoup trop compliqué. Dans ce cas, il est obligé de procéder à une vente groupée de tous les bâtiments abritant l'administration concernée.

Toutefois, je le répète, la commission n'accepte une telle disposition qu'à titre exceptionnel. Cela étant, monsieur Repentin, si vous préférez que nous supprimions cet alinéa et que nous attendions la navette pour revoir la situation, j'accepterai, en tant que rapporteur, d'en rester à ce qui avait été convenu, et je vous prierai alors de bien vouloir m'excuser d'avoir voulu avancer trop vite !

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Monsieur Repentin, le Gouvernement vous confirme que la disposition proposée ne vise que les biens situés dans une seule commune et exclut le cas d'une restructuration qui pourrait toucher plusieurs communes à la fois. Il importe en effet que ces dernières ne soient pas entraînées dans une même « spirale » de restructurations et n'en subissent pas toutes les conséquences.

Dans ces conditions, nous pourrions garantir le maintien de la maîtrise communale dans le cadre d'une telle aliénation et, partant, le respect du principe de priorité.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** L'exemple que je vais prendre vous paraîtra peut-être un peu simpliste, mais admettons qu'une implantation militaire éparpillée en plusieurs endroits d'une commune vienne à fermer totalement. Si l'administration centrale souhaite se dessaisir de l'ensemble, il est tout de même compréhensible que la commune puisse n'être intéressée que par un seul bâtiment ! Or, aux termes de la

rédaction proposée, la commune serait obligée d'acheter l'ensemble des propriétés vendues par le ministère de la défense.

Afin d'être tout à fait rassuré, je serais ravi de pouvoir disposer d'une expertise sur le sujet d'ici au mois de février, puisque c'est théoriquement à cette date que le texte reviendra au Sénat en deuxième lecture.

**M. le président.** Dans ces conditions, revenez-vous sur la rectification de l'amendement, monsieur le rapporteur ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le président, je m'en remets à la sagesse du Sénat ! (*Rires.*)

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 35 rectifié et 125 rectifié.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Nous réglerons tout cela au cours de la navette !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 36.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 37 et 126.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 38 et 127.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 39 et 128.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 40 rectifié et 129 rectifié.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 344 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 41.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 4, modifié.

*(L'article 4 est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 4

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

L'amendement n° 42 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le quatrième alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« d) À la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à permettre aux communes d'exercer leur droit de préemption urbain sur des cessions de parts d'une SCI, une société civile immobilière.

En effet, dans certains cas, malheureusement, la SCI est constituée dans le but manifeste d'échapper au droit de préemption urbain, alors même que la commune souhaiterait préempter.

Je tiens à souligner que la disposition proposée est entourée de toutes les garanties. En effet, l'exercice de ce droit se fera dans les conditions du « DPU renforcé », selon lequel la commune ne peut se contenter de renvoyer aux motivations générales de la délibération qui a institué le DPU : elle est au contraire tenue de motiver précisément chaque décision de préemption ; le juge exerce d'ailleurs un contrôle très strict sur ces motivations.

**M. le président.** L'amendement n° 345 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le quatrième alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« d) À la cession de parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** L'élargissement du DPU à la cession de parts d'une société civile immobilière doit permettre de lutter contre les transactions d'immeubles constitués de logements indignes et détenus par des « marchands de sommeil ».

Les événements dramatiques survenus à Paris au cours de l'été dernier confirment l'urgence d'agir dans ce domaine : il convient d'adapter la législation, pour que les collectivités locales puissent exercer un contrôle plus efficace.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 345 rectifié ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** L'amendement présenté par M. Repentin est identique à celui que nous avons initialement déposé. Mais nous avons rectifié le nôtre pour résoudre un certain nombre de problèmes dont nous avons longuement parlé en commission.

Par conséquent, je demande à M. Repentin de bien vouloir retirer son amendement, puisqu'il est satisfait.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 42 rectifié de la commission, qui vise à soumettre au droit de préemption les seules cessions de parts de SCI qui permettent réellement – j'insiste sur ce terme – de disposer d'un immeuble.

C'est cette même logique qui nous conduit à demander à M. Repentin de retirer l'amendement n° 345 rectifié, même si nous comprenons ses motivations. Sa proposition nous

paraît trop large pour pouvoir répondre à l'objectif du droit de préemption. Au demeurant, nous avons eu un débat sur l'exercice de ce droit lors de la cession de la totalité d'une part de SCI et sur la nécessité d'acquérir l'intégralité de l'unité foncière.

**M. le président.** Monsieur Repentin, l'amendement n° 345 rectifié est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** M. le ministre et M. le rapporteur comprendront sans doute les raisons pour lesquelles je ne peux pas retirer cet amendement. En effet, si le DPU ne porte que sur la totalité de la cession des parts, il suffira d'en céder 99 %, puis 1 % deux ou trois mois après, pour empêcher la commune d'exercer son droit de préemption urbain.

Cela étant, en l'état actuel du droit, je ne mésestime pas la difficulté de trouver une solution. Nous ferons certes un premier pas ce soir si nous adoptons l'amendement de la commission, mais, très vite, malheureusement, ceux qui veulent échapper au droit de préemption urbain sur les cessions de parts de SCI trouveront des solutions de repli.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 42 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4, et l'amendement n° 345 rectifié n'a plus d'objet.

L'amendement n° 297 rectifié, présenté par M. Amoudry et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est fondé à exercer le droit de préemption prévu par les articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme sur l'engagement de son assemblée délibérante de réaliser des logements sociaux et en l'absence de projet de construction défini et formalisé.

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** L'objet de cet amendement est de rendre plus efficace et plus réactif l'exercice du droit de préemption prévu aux articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit d'éviter à la collectivité d'être obligée de disposer d'un projet complètement finalisé. Au contraire, nous estimons qu'il lui suffit de s'appuyer sur une délibération de son assemblée délibérante, précisant que le droit de préemption s'exercera dans le cadre d'un projet de réalisation de logements sociaux.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Les auteurs de l'amendement n° 297 rectifié visent un objectif apparemment légitime puisqu'il s'agit de permettre aux communes d'être très réactives par rapport aux évolutions du marché foncier et aux opportunités qui apparaissent en ne les obligeant pas à présenter un projet pour justifier l'exercice du droit de préemption urbain.

Tout comme M. Dubois, la commission estime que le DPU constitue effectivement un moyen d'action foncière très important pour la commune. Ce dispositif lui permet d'être informée des mutations et de pouvoir peser, le cas échéant, sur les prix afin d'éviter leur envolée.

Cela étant, monsieur Dubois, je vous rappelle que les communes ont la possibilité d'utiliser le DPU simplement pour constituer des réserves foncières, ce qui leur laisse d'ores et déjà une grande marge de manœuvre.

Aller plus loin en supprimant totalement l'obligation imposée à la commune de présenter un projet au moment où elle préempte apparaît excessif et, en pratique, risquerait d'entraîner des dérives préjudiciables pour les propriétaires concernés.

C'est pourquoi, mon cher collègue, la commission vous demande de bien vouloir retirer l'amendement n° 297 rectifié.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Monsieur Dubois, le Gouvernement comprend vos préoccupations.

Toutefois, je tiens à le préciser afin que cela figure au compte rendu des débats, dès lors que le conseil municipal a prévu un programme de construction de logements ou dès lors que ces constructions sont prévues par un PLH, l'utilisation du droit de préemption ne pose pas de problème, aux termes du code de l'urbanisme, même si le programme de logements n'est ni localisé ni formalisé.

Cette précision répond en partie, me semble-t-il, à la préoccupation que vous avez exprimée, monsieur le sénateur. C'est pourquoi je me joins à M. le rapporteur pour vous demander de retirer cet amendement.

**M. le président.** Monsieur Dubois, l'amendement n° 297 rectifié est-il maintenu ?

**M. Daniel Dubois.** Étant tout à fait satisfait par les réponses que j'ai obtenues, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 297 rectifié est retiré.

L'amendement n° 382, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le début de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Ils peuvent exercer, sur délibération de leur conseil d'administration,...(*Le reste sans changement.*) »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement vise à donner aux élus membres du conseil d'administration des établissements publics fonciers locaux, les EPFL, la possibilité de doter ces derniers du droit de préemption urbain. Cette mesure permettrait à ces établissements de remplir plus facilement leurs missions en matière de réserve foncière.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mon cher collègue, aujourd'hui, rien n'empêche les communes qui le souhaitent de déléguer leur droit de préemption urbain à un établissement public foncier local, y compris sur la totalité du périmètre soumis à ce droit. Mais c'est bien aux communes qu'il appartient de prendre une telle décision.

En revanche, la possibilité pour des établissements publics d'exercer un droit de préemption sur le territoire d'une commune sans que celle-ci lui ait délégué son droit serait inédite.

Il n'apparaît pas souhaitable de s'engager dans une telle voie qui permettrait d'aller au-delà de la volonté de la commune, d'autant que cette faculté pourrait en pratique entraîner une concurrence entre la commune et l'établissement public foncier sur une même transaction.

La commission des affaires économiques émet donc un avis défavorable.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** L'adoption de cet amendement aboutirait à retirer le droit de préemption aux communes et aux départements lorsqu'il existe un établissement public foncier local, puisque ce dernier pourrait exercer seul ce droit sur délibération de son conseil d'administration.

Monsieur le sénateur, je souhaite vraiment que vous acceptiez de retirer cet amendement, parce qu'il remet en cause un principe essentiel.

**M. Alain Vasselle.** Très bien !

**M. le président.** Monsieur Repentin, l'amendement est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** Je ne souhaite heurter personne, et surtout pas les élus locaux, étant moi-même membre de cette grande famille.

Je retire donc mon amendement.

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Merci, monsieur le sénateur !

**M. Alain Vasselle.** Voilà qui est sage !

**M. Thierry Repentin.** Je souhaite cependant préciser qu'un établissement public de coopération intercommunale peut disposer du droit de préemption par délégation des communes. Deux droits de préemption consécutifs peuvent donc coexister puisque la commune retrouvera ce droit si l'EPCI n'en fait pas usage.

**M. le président.** L'amendement n° 382 est retiré.

Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 175, présenté par MM. Alduy et Baudot, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme sont supprimés les mots : « le préfet au vu des ».

L'amendement n° 176, présenté par MM. Alduy et Baudot, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 324-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La création d'un établissement public foncier local compétent sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat appartient de plein droit au conseil de la communauté. La délibération du conseil de la communauté portant création de l'établissement public

foncier local détermine le cas échéant les modalités de coopération avec d'autres établissements publics fonciers compétents pour intervenir sur un périmètre incluant celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »

La parole est à M. Jean-Paul Alduy, pour présenter ces deux amendements.

**M. Jean-Paul Alduy.** Il s'agit de permettre aux établissements publics de coopération intercommunale de créer, par simple délibération du conseil de la communauté, des établissements publics fonciers locaux.

La loi leur permet d'avoir, par délégation de l'État, compétence en matière de logement. L'objectif était d'autoriser ces établissements, ces communautés d'agglomération, ces communautés urbaines, à devenir de véritables autorités organisatrices de la politique sociale du logement.

Mais une telle politique ne peut pas être menée en l'absence d'une politique foncière active et prévoyante.

Certes, la loi prévoit la création d'établissements publics fonciers d'État et, jusqu'à présent, à quelques exceptions près, ces derniers ont surtout été créés à l'échelon régional. Or le niveau régional est éloigné du terrain. De surcroît, les procédures de décision sont lourdes et longues.

Autant ces établissements publics fonciers d'État régionaux peuvent être efficaces en matière de réserve foncière à moyen et long terme sur de grands ensembles, autant, selon moi, ils n'ont généralement pas la réactivité nécessaire pour saisir certaines opportunités, par exemple lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner, une DIA, vise une parcelle ou un immeuble. Or de telles décisions permettent précisément de développer la politique du logement social et de mixité sociale.

Par conséquent, mes chers collègues, il vous est proposé de compléter le dispositif actuel des établissements publics fonciers qui, je le répète, sont essentiellement régionaux, en autorisant la création d'établissements publics fonciers locaux par les EPCI, qui en assureraient le contrôle.

Dans un amendement ultérieur, nous examinerons les moyens financiers de ce dispositif.

**M. le président.** L'amendement n° 411, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deux premières phrases du premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme sont remplacées par une phrase ainsi rédigée :

« L'établissement public foncier est créé sur délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale, qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Les membres de la Haute Assemblée y seront sans doute sensibles : cet amendement a pour objet de supprimer une tutelle de l'État sur une initiative des élus.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Pour ce qui concerne l'amendement n° 175, comme l'a rappelé notre collègue M. Alduy, l'intervention du préfet ne paraît pas indispensable dans la mesure où un EPFL ne peut actuellement être créé que sur délibération concordante d'un établissement public de coopération intercommunale et des communes concernées. Aucune commune ne peut donc être intégrée contre son gré dans un tel établissement.

Toutefois, nous sommes bien obligés de remarquer qu'en pratique l'intervention du préfet peut être opportune pour mettre en cohérence le périmètre.

Compte tenu de tous ces éléments, la commission s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée et souhaite connaître l'avis du Gouvernement.

Quant à l'amendement n° 176, il se situe dans le même esprit que le précédent. La commission s'en remet donc également à la sagesse de la Haute Assemblée, et il en est de même pour l'amendement n° 411.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Monsieur Alduy, le Gouvernement a bien entendu votre message. Comme vous le soulignez, une politique foncière doit prendre en considération le cours terme et le long terme et mener des actions prospectives, voire parfois des « actions commandos ».

Une articulation doit être recherchée entre des structures gérant des enjeux de long terme et des structures plus locales traitant d'enjeux plus immédiats tels la mise en œuvre d'une préemption sur une DIA communale.

Avec les élus, les préfets doivent réfléchir aux différents outils permettant de conduire une politique foncière efficace, pragmatique et opérationnelle, dans la perspective, évoquée par M. Repentin, de nouvelles compétences éventuellement dévolues par délégation aux EPCI.

Comme M. le rapporteur, j'insiste sur la nécessité d'assurer une certaine cohérence en la matière, afin d'éviter un éventuel désordre.

Au nom du Gouvernement, je vous propose donc d'ouvrir ensemble deux chantiers, le premier à l'échelon local, en liaison avec les préfets, le second au niveau national, pour étudier les articulations nécessaires qui doivent être trouvées entre les différents établissements publics fonciers. Une telle étude permettrait de traiter un certain nombre de sujets abordés lors des travaux de la commission.

Étant donné l'engagement que je prends au nom du Gouvernement, je souhaite, monsieur le sénateur, que vous acceptiez de retirer les amendements n°s 175 et 176. Je vous garantis que le Gouvernement mettra concrètement en œuvre la proposition que je vous ai faite, en liaison avec la commission des affaires économiques.

**M. le président.** Monsieur Alduy, les amendements n°s 175 et 176 sont-ils maintenus ?

**M. Jean-Paul Alduy.** La réponse de M. le ministre me satisfait.

Je souhaite cependant qu'il soit bien compris que le dispositif actuel comporte deux écueils.

Tout d'abord, un établissement public foncier régional risque de s'instituer en tuteur d'un établissement public foncier local. Il faut donc vérifier dans les statuts et les compétences de ces différents établissements publics fonciers qu'il y a bien complémentarité et non « vassalisation » de l'un par rapport à l'autre.

Par ailleurs, comme nous le verrons à l'occasion de l'examen d'un amendement ultérieur, il faudra aussi définir les moyens financiers, notamment la répartition de la taxe spéciale d'équipement entre ces différents établissements publics fonciers, pour que le système devienne réellement opérationnel.

Compte tenu de l'engagement très clair pris par M. le ministre, je retire cependant les amendements n<sup>os</sup> 175 et 176.

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Je vous remercie, monsieur le sénateur.

**M. le président.** Les amendements n<sup>os</sup> 175 et 176 sont retirés.

La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur l'amendement n<sup>o</sup> 411.

**M. Thierry Repentin.** Messieurs les ministres, vous conviendrez que nous nous trouvons dans une situation paradoxale.

Au cours du premier semestre de cette année, un groupe de travail a reçu, au Sénat, un certain nombre d'experts en matière foncière. Tous indiquaient que la situation que connaît la France aujourd'hui était due à l'absence de mise en place d'une réelle politique foncière pendant de trop nombreuses années.

Une loi a créé des outils, à savoir les établissements publics fonciers. Or la création desdits établissements nécessite une délibération des élus indiquant leur souhait de voir instaurer cet outil sur leur territoire et de le doter des moyens financiers adéquats. Mais, paradoxe, c'est l'État qui accepte ou refuse la demande des élus.

Dans certains territoires de notre pays, depuis bientôt trois ans, des délibérations ont été adoptées à l'unanimité dans les EPCI pour créer des établissements publics fonciers locaux, mais le préfet n'a toujours pas autorisé la création de ces EPFL. De ce fait, la taxe spéciale d'équipement liée à la mise en place de ces établissements n'a pas pu être levée. Des recettes ont donc déjà été perdues pendant près de trois ans. Or elles auraient permis, ces deux dernières années, d'acquérir des terrains qui seraient fort utiles aujourd'hui pour mettre en place un certain nombre de politiques, notamment celle du logement. Ce temps perdu me rend assez perplexe !

Je m'interroge donc sur les raisons qui justifieraient le rejet de cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Paul Alduy, pour explication de vote.

**M. Jean-Paul Alduy.** J'ai bien entendu les remarques de M. Repentin. Toutefois, si le système n'a pas fonctionné jusqu'à ce jour, c'est en raison de l'absence de directives claires.

Je vous rappelle, mes chers collègues, que ce projet de loi fera l'objet d'une deuxième lecture au Sénat. À ce moment-là, l'engagement qu'a pris M. le ministre devant nous ce soir devra être respecté : sinon, ce serait un jeu de dupes !

Dans ces conditions, monsieur Repentin, attendons la réponse que M. le ministre nous donnera en deuxième lecture afin de mener jusqu'à son terme l'idée que nous avons voulu développer l'un et l'autre ce soir.

Voilà pourquoi, s'il était maintenu, je voterais contre l'amendement n<sup>o</sup> 411.

**M. le président.** Monsieur Repentin, l'amendement n<sup>o</sup> 411 est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** Je le maintiens, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 411.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 410, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Sauf délibération contraire du conseil régional, il est créé dans toutes les régions, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, un établissement public foncier régional.

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Dans la même logique, il est suggéré, par cet amendement, de créer un établissement public foncier régional dans chaque région, sauf délibération contraire des conseils régionaux considérant que ce ne serait pas l'outil le plus pertinent à cette échelle.

Adopter cet amendement contribuerait, en tout cas, à ouvrir un débat sur ce sujet au sein de chaque conseil régional.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il est indispensable, s'agissant de la conduite des politiques foncières, de laisser le maximum de souplesse aux élus locaux dans le choix de leurs moyens d'intervention.

Au demeurant, le périmètre départemental apparaît souvent, et à bien des égards, mieux adapté que l'échelon régional pour mener des politiques qui requièrent avant tout une très bonne connaissance des réalités locales et une grande réactivité.

Il s'agit là d'un problème qui, actuellement, soulève force débats dans de nombreuses régions et de nombreux départements, et tous les élus sont en train d'essayer de se mettre d'accord. Ce serait un très mauvais coup porté à la démocratie si la Haute Assemblée prenait une décision de cet ordre sans solliciter l'avis des élus régionaux et départementaux. *(Mme Nicole Bricq proteste.)*

Je suis d'avis, au contraire, qu'il convient de laisser ceux qui sont au plus près du terrain déterminer quel est le bon périmètre pour exercer cette compétence. Ainsi, dans la région d'Île-de-France – et vous savez à quel point le problème y est aigu – nous sommes un certain nombre d'élus à estimer que l'échelon départemental est manifestement bien plus adapté que celui de la région.

**Mme Nicole Bricq.** C'est le cas de votre département, pas de l'ensemble des départements de l'Île-de-France !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il ne peut être question d'imposer aux élus régionaux et aux élus départementaux, qui sont actuellement en pleine négociation, le choix arbitraire et autoritaire d'un périmètre donné !

**Mme Nicole Bricq.** Il n'est pas arbitraire !

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Si le Gouvernement approuve la création d'établissements publics fonciers, il estime cependant que cette création ne peut résulter d'une mesure générale et indifférenciée, mais qu'il faut s'adapter aux réalités territoriales, comme le soulignait M. le rapporteur.

Voilà pourquoi j'émet un avis défavorable sur cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Raoul, pour explication de vote.

**M. Daniel Raoul.** J'ai beaucoup de mal à comprendre ce débat.

Cet amendement n'a d'autre sens que de poser le problème aux différentes régions. Il leur appartiendra alors de délibérer sur le sujet, de décider de créer ou de ne pas créer un établissement public foncier ! Nous ne leur imposons aucune tutelle, aucune obligation !

**M. le président.** La parole est à M. Michel Mercier, pour explication de vote.

**M. Michel Mercier.** Les établissements publics fonciers sont de très bons outils, mais qu'il faut rechercher le territoire le plus pertinent pour les y installer. Est-ce la région, est-ce une communauté de communes, est-ce un groupement ? Je ne le sais pas. Je sais simplement qu'en tant qu'élu local j'ai besoin d'un tel outil pour exercer un certain nombre de compétences.

M. le ministre a pris l'engagement de mener un travail rapide sur l'organisation des établissements publics fonciers afin de pouvoir répondre aux questions qui se posent, notamment s'agissant du partage de la taxe en cas de superposition de différents établissements publics fonciers.

L'amendement de M. Repentin ne tend certes pas à imposer une quelconque tutelle, mais il contient quand même une obligation qui n'est pas du meilleur effet : « Sauf délibération contraire du conseil régional, il est créé dans toutes les régions, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, un établissement public foncier régional. »

Nous devons trouver un système pour coordonner les diverses initiatives, afin que l'établissement public foncier soit, en quelque sorte, pluridisciplinaire, pour pouvoir répondre sur le terrain aux besoins en matière de logement social et de protection de l'agriculture péri-urbaine – je rappelle que nous avons adopté un texte sur ce point il y a un an – ainsi que, d'une façon générale, aux besoins en infrastructures de transport.

Ne faut-il pas prendre un peu de temps pour mettre un peu d'ordre dans tout cela ? Il ne serait pas bon de précipiter les choses, et février n'est pas très loin ! Si M. le ministre peut tenir son engagement d'ici à la deuxième lecture, nous y verrons plus clair ; sinon, nous délibérerons et déterminerons les positions à adopter.

C'est la raison pour laquelle je ne voterai pas cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. André Vézinhét, pour explication de vote.

**M. André Vézinhét.** J'espère ne pas ajouter à la confusion dans ce débat !

En tant que membre d'un exécutif départemental, je plaide pour qu'il soit bien affirmé dans la loi que les régions auront en ce domaine la liberté indispensable pour mener à bien leur politique du logement.

Il se trouve que, par un hasard de l'histoire, le département de l'Hérault, dont je préside le conseil général, s'est doté voilà vingt-cinq ans d'une agence grâce à laquelle il a pu mener une action foncière très délibérée, notamment à partir du prélèvement de la TDENS, la taxe départementale des espaces naturels sensibles. Ainsi, depuis déjà deux ans, nous avons prévu dans le budget du département de mettre à la disposition des communes une enveloppe foncière leur permettant d'acquérir un bien foncier gelé en attente de la réalisation de logements.

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Il n'y a pas de problème !

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Le débat qui vient d'avoir lieu sur cet amendement montre bien que ce problème mobilise beaucoup d'élus, chacun ayant une conception relativement différente en la matière.

La loi permet d'ores et déjà la coexistence sur un même territoire de plusieurs établissements publics, régionaux et départementaux. Cette superposition est cadrée, d'ailleurs, grâce à un amendement qui avait été adopté lors de l'examen du projet de loi relatif au développement des territoires ruraux : nous avons prévu la possibilité de lever une taxe spéciale d'équipement par ménage – qui ne pouvait dépasser vingt euros –, si bien que, sur un territoire où il y aurait par hasard un, deux ou trois établissements publics, l'appel qui serait fait sur les ménages serait, lui aussi, limité.

Je souhaite, monsieur le ministre, que vous ayez perçu ce vœu des élus locaux de pouvoir mener une politique active en matière foncière.

Je rappelle aussi que, malgré la décision qui a été prise de les créer voilà deux ou trois ans, certains établissements publics fonciers n'ont toujours pas vu le jour : les outils ne sont pas sortis de leur caisse, et ne peuvent donc pas être utilisés.

Cependant, le débat étant lancé et le Gouvernement s'étant engagé à étudier ce dossier d'ici au mois de février, par sagesse, je retire cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 410 est retiré.

L'amendement n° 246, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le troisième alinéa de l'article L. 324-8 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° Sur délibération expresse des assemblées délibérantes des collectivités territoriales, tout ou partie du produit des taxes définies aux articles 1584 et 1594 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Gérard Le Cam.

**M. Gérard Le Cam.** Je retire cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 246 est retiré.

#### Division additionnelle après l'article 4

**M. le président.** L'amendement n° 43, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre V

Accroître la transparence du marché foncier

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de nature rédactionnelle, comme ceux que nous avons présentés précédemment.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Favorable.

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

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, après l'article 4.

#### Articles additionnels après l'article 4

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 44 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 130 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :

« L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux collectivités locales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et aux établissements publics visés aux articles L. 321-4, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 44.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il ressort des auditions que nous avons menées, notamment dans le cadre du groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, que les collectivités territoriales, et même certains services de l'État, ont les plus grandes difficultés à obtenir les données foncières qu'ils demandent aux services fiscaux.

De manière plus générale, l'opacité du marché foncier est souvent déplorée en raison de son effet inflationniste, et gêne considérablement les collectivités qui souhaitent mener des politiques foncières efficaces et ambitieuses.

C'est pourquoi l'amendement n° 44 prévoit, conformément à l'une des propositions du groupe de travail, que les services fiscaux sont tenus de transmettre gratuitement les données qu'ils détiennent aux collectivités territoriales et à leurs groupements ainsi qu'aux établissements publics fonciers d'aménagement.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 371, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par l'amendement n° 44 pour le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, après les mots :

à leur demande,

insérer les mots :

aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** J'approuve tout à fait l'esprit de l'amendement qui vient d'être présenté par M. le rapporteur.

L'objet de ce sous-amendement est d'élargir la transmission de ces données aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, tout simplement parce que la France a été condamnée le 24 avril 2003 par la Cour européenne des droits de l'homme, la CEDH, au nom de la violation du principe de l'« égalité des armes ».

La CEDH estime ainsi que, pour le respect du droit à un procès « équitable », il convient de garantir la transparence de l'information et de permettre à chaque intéressé, lors d'une procédure d'expropriation, de consulter le fichier immobilier ou d'obtenir la communication de toutes les mutations intervenues dans le secteur concerné.

Afin de tenir compte d'une jurisprudence désormais constante depuis l'arrêt « Yvon contre la France », il est proposé d'instaurer la transmission des informations détenues par l'administration à ceux qui sont directement concernés.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 130.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** La commission des lois partage le même souci d'information des collectivités.

**M. le président.** L'amendement n° 408, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :

« L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux collectivités locales et à leurs groupements dotés d'une fiscalité propre,

aux établissements publics à caractère administratif, aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-4 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ainsi qu'à toute personne physique ou morale en faisant la demande les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. »

La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 408.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement vise à élargir ces dispositions à toute personne physique ou morale.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La France a été condamnée en avril 2003 par la CEDH en raison, notamment, des difficultés qu'ont éprouvées certaines personnes expropriées pour accéder au fichier détenu par les hypothèques. Le décret de 2005 a prévu en conséquence que le commissaire du Gouvernement devait transmettre les données à l'exproprié.

Toutefois, afin d'éviter tout risque juridique d'annulation des procédures d'expropriation, il peut être opportun de permettre à ces expropriés d'avoir accès librement au fichier des hypothèques.

La commission est donc favorable au sous-amendement n° 371.

Par ailleurs, nous disposerons, grâce au dispositif adopté par la commission – sous-amendé pour y inclure les personnes expropriées –, d'un bon outil pour améliorer la transparence du marché foncier, et un observatoire du foncier sera à même de publier des études et de fournir des données aux acteurs.

Il apparaît donc préférable que les services fiscaux puissent transmettre ces données dans des délais raisonnables aux collectivités, à charge ensuite pour elles, le cas échéant, de les communiquer.

Je souhaite donc que M. Repentin retire son amendement n° 408 au profit de l'amendement n° 44 de la commission.

**M. le président.** Monsieur Repentin, l'amendement n° 408 est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** Non, je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 408 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Le Gouvernement est favorable aux amendements identiques n°s 44 et 130, sous réserve de deux modifications rédactionnelles.

D'une part, il est nécessaire que les services de l'État ainsi que les établissements publics à caractère administratif puissent continuer à se faire communiquer ce type d'informations. Je demande donc à MM. les rapporteurs de bien vouloir rectifier les amendements n°s 44 et 130 en ce sens.

D'autre part, je souhaite que la référence à l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme soit remplacée par la référence à l'article L. 321-1 du même code.

Je répondrai également à M. Repentin, dont le sous-amendement n° 371 concerne la fameuse jurisprudence « Yvon » de la CEDH. Une réforme est en cours sur ce sujet, mais elle s'avère difficile à mettre en œuvre, pour des raisons relevant tant du cadastre que des problèmes d'information.

Cette réforme permettra d'atteindre l'objectif visé par les auteurs de ce sous-amendement – il s'agit de mettre en conformité le droit français avec cette jurisprudence –, mais elle n'est pas encore immédiatement réalisable sur l'ensemble du territoire. Vous donner dès aujourd'hui une réponse favorable, monsieur Repentin, reviendrait donc à nier le principe de réalité.

Tout en réaffirmant l'engagement du Gouvernement de mettre en œuvre cette réforme, je vous demande donc de bien vouloir retirer ce sous-amendement, car sa mise en œuvre n'est pas possible pour l'instant.

**M. le président.** Monsieur Repentin, le sous-amendement n° 371 est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** Oui, monsieur le président. En effet, les procédures d'expropriation ne sont pas assez nombreuses dans notre pays pour que cette exigence de transparence à l'égard des personnes expropriées suffise à paralyser l'appareil d'État.

La France a été placée au banc des accusés par la CEDH depuis l'arrêt « Yvon ». Je crois donc que nous devons adresser une réponse sur ce point aux autorités européennes.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, acceptez-vous de rectifier l'amendement n° 44 dans le sens suggéré par M. le ministre ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** J'accepte cette rectification, monsieur le président.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur pour avis, acceptez-vous de modifier également l'amendement n° 130, de telle sorte à le rendre identique à l'amendement n° 44 rectifié ?

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** La commission des lois accède également bien volontiers à la demande de M. le ministre.

**M. le président.** L'amendement n° 44 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, et l'amendement n° 130 rectifié, présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois, sont donc ainsi libellés :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :

« L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités locales, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. »

Je mets aux voix le sous-amendement n° 371.

(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, n'adopte pas le sous-amendement.)

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 44 rectifié et 130 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

L'amendement n° 438, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Lorsqu'en vue de sa publicité foncière, il est procédé au dépôt au bureau des hypothèques d'un acte, extrait d'acte ou décision judiciaire portant aliénation ou constatant l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble ou partie d'immeuble, copie en est simultanément transmise par le déposant au représentant de l'État dans le département et au maire de la commune au lieu de situation de l'immeuble.

« Le représentant de l'État et le maire tiennent ces copies à la disposition du public. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** L'opacité la plus complète entoure paradoxalement les transactions immobilières alors que, selon notre droit civil, les informations sur les mutations, publiées à la conservation des hypothèques pour être opposables aux tiers, présentent un caractère public.

Mais ce caractère public ne signifie pas que les usagers soient admis à consulter eux-mêmes le fichier des conservations. Le formalisme rigoureux et contraignant dans lequel s'inscrit la délivrance des renseignements, justifié par la nécessité de garantir la fiabilité du fonctionnement des conservations, n'est pas adapté à une large diffusion des informations foncières.

Le marché immobilier est profondément perturbé par cette opacité. Il se nourrit tant de rumeurs favorisant les comportements spéculatifs que d'annonces présentant les prix demandés par les vendeurs, prix qui ne sont pas nécessairement ceux auxquels les transactions s'effectuent réellement.

La bonne régulation du marché immobilier suppose une réelle publicité des informations foncières : grâce aux effets de vérité qui en résulteront, celle-ci ira dans le sens de l'intérêt des vendeurs et acquéreurs.

Cette publicité répondrait, enfin, aux besoins d'information foncière des communes. En effet, sauf à instaurer un droit de préemption, qui n'est pas fait pour cela et qui n'informe que sur les intentions de transaction et non sur les mutations effectivement réalisées, les communes n'ont

d'autre possibilité que de demander à l'administration fiscale communication des valeurs foncières déclarées lors des mutations.

Mais le trop grand nombre de restrictions existant dans la pratique rend cette faculté de communication peu utilisable. Le présent amendement entend y remédier en organisant une réelle accessibilité du public aux informations foncières.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Cet amendement vise à accroître la transparence du marché foncier, ce qui constitue un objectif tout à fait légitime. Toutefois, l'amendement n° 44 rectifié de la commission, qui vient d'être adopté, apporte une première réponse au problème de l'opacité de ce marché, puisque les collectivités pourront désormais se faire communiquer gratuitement les données qu'elles demandent.

Sans être défavorable au principe posé par cet amendement, je m'interroge également sur les problèmes que cette mesure serait susceptible de créer, notamment en matière de confidentialité. En effet, il ne prévoit aucune restriction concernant la transmission de données qui sont pourtant nominatives.

D'autre part, comme le soulignait l'un de mes collègues au banc de la commission, nous inventons déjà tous les jours de nouveaux dispositifs compliqués – s'agissant par exemple de la transmission des données –, tout en nous plaignant d'une complexité que nous créons nous-mêmes.

**M. Charles Revet.** C'est vrai !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Pour ces raisons, la commission s'en remet donc à la sagesse du Sénat, tout en souhaitant entendre l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** La transmission systématique des données foncières par les notaires me paraît constituer une lourde charge administrative, sur la nécessité de laquelle j'émet des doutes.

En effet, il me semble que la transmission des données foncières par le bureau de conservation des hypothèques à tous les maires qui en feront la demande devrait conférer au marché foncier une transparence suffisante.

Il est parfois reproché au Gouvernement d'alourdir les procédures. Or ces données, qui seront transmises systématiquement, il faudra les archiver !

La transmission des données, dans un souci de transparence du marché, est d'ores et déjà possible. Il n'est donc pas nécessaire de créer des dispositions supplémentaires, alors même que nous souhaitons alléger un certain nombre de procédures.

Je vous demande donc, monsieur Repentin, de bien vouloir retirer cet amendement, qui est satisfait dans la mesure où la transparence que vous souhaitez est déjà garantie.

**M. le président.** Monsieur Repentin, l'amendement est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** L'arrêt « Yvon » et ses conséquences sur les transactions immobilières en France ont déjà fait l'objet de nombreuses analyses, et d'éminents professeurs ont écrit sur ce sujet.

J'ai ainsi récemment lu, dans l'un de ces articles, qu'il fallait instaurer une transparence des transactions non seulement au bénéfice des administrations et des collectivités locales, mais aussi, idéalement, de nos concitoyens, afin que ceux-ci puissent être informés des transactions effectuées dans leur commune. Une telle mesure constituerait une réponse à l'arrêt de la CEDH.

Cet article concluait sur l'efficacité d'une telle réponse, dans la mesure où une copie de la transaction serait transmise au représentant de l'État et au maire, sur l'emplacement même de l'immeuble concerné. Le maire, immédiatement informé, pourrait ainsi tenir à la disposition de ses concitoyens l'information la plus récente. (*M. José Balarello s'exclame.*)

M. Balarello n'a pas l'air convaincu ? Je vais donc le rassurer en retirant cet amendement (*Ab ! sur les travées de l'UMP*), et ce d'autant plus volontiers que je n'en suis pas l'auteur : je n'ai fait que reprendre une proposition de loi du groupe UMP ! (*Sourires.*)

**M. le président.** L'amendement n° 438 est retiré.

#### Division additionnelle après l'article 4

**M. le président.** L'amendement n° 45, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre VI

Soutenir les maires bâtisseurs

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il s'agit encore une fois d'un amendement rédactionnel.

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

**M. Gérard Larcher, ministre délégué.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 45.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** En conséquence, une division additionnelle ainsi rédigée est insérée dans le projet de loi, après l'article 4.

#### Demande de réserve (suite)

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le président, je confirme que la commission demande – en priant ceux de nos collègues qui sont concernés de bien vouloir nous en excuser, et je pense notamment à M. Delfau –, la réserve jusqu'à demain, quinze heures, de l'amendement n° 46 et des sous-amendements qui l'affectent, ainsi que des amendements n°s 131, 346, 286 rectifié *bis*, 186 rectifié, 407, 457 et 416, tendant à insérer après l'article 4 des articles additionnels relatifs aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains rendus constructibles, et des amendements n°s 413 rectifié, 414 et 415, tendant à insérer des articles additionnels après l'article 4.

Il est en effet nécessaire que la commission des affaires économiques examine de façon plus détaillée le dispositif qu'elle propose pour la taxation des plus-values résultant du classement d'un terrain en zone constructible : les membres de la commission ne se sont pas encore mis d'accord sur la forme définitive de l'amendement n° 46.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le texte que souhaite nous soumettre la commission des affaires économiques – et qui est encore en cours d'examen – est porteur d'une volonté claire de libérer du foncier en France, ce qui permettra aux communes de rendre des arbitrages positifs. Il s'inscrit donc dans un dispositif vertueux de partage, à terme, des plus-values.

Pour autant, il est nécessaire de valider le caractère opératoire de ce dispositif au regard des règles fiscales existantes.

Le Gouvernement est donc favorable à cette demande de réserve, même si, à titre personnel, j'aurais préféré que ce sujet soit abordé ce soir, comme tous les parlementaires ici présents. Mais je crois vraiment qu'il s'agit d'une décision de sagesse et de bonne gestion parlementaire.

**M. Gérard Delfau.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Gérard Delfau.

**M. Gérard Delfau.** Compte tenu du congrès des maires de France, nous sommes nombreux à avoir pris des engagements avec les élus de nos départements demain après-midi. Serait-il possible d'examiner ces amendements à partir de 18 heures afin que nous puissions à la fois faire notre travail de parlementaires dans cet hémicycle et passer du temps avec les élus de nos départements ?

**M. le président.** Qu'en pense la commission ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** La commission accepte cette suggestion.

**M. le président.** Et le Gouvernement ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement l'accepte également.

**M. le président.** La réserve est de droit.

#### Articles additionnels après l'article 4 ou avant l'article 5

**M. le président.** Je suis saisi de douze amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les trois premiers sont identiques.

L'amendement n° 47 est présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement n° 132 est présenté par M. Jarlier, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 347 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe

foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

3° L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

4° L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

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

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 47.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Messieurs les ministres, l'attente de la Haute Assemblée est très forte sur le délicat sujet de la compensation des pertes de recettes, pour les communes, liées à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, la TFPB, dont bénéficient les logements locatifs sociaux pendant les quinze premières années.

La commission a adopté à l'unanimité cet amendement qui vise à compenser intégralement, par un prélèvement sur les recettes de l'État, ces pertes de ressources fiscales subies par les communes et par les établissements publics de coopération intercommunale.

En effet, en vertu du droit en vigueur, l'exonération n'est compensée que si elle occasionne des pertes de recettes substantielles pour la commune. Dans la pratique, il faut que ces pertes soient supérieures à 10 % du produit total de la TFPB perçue par la commune.

Je ne peux néanmoins m'empêcher de rappeler que c'est en 1992 que les conditions de cette exonération ont été définies, et nous le regrettons tous aujourd'hui.

Dans la mesure où l'allongement de quinze ans à vingt-cinq ans de cette exonération pour les logements sociaux construits dans le cadre de la loi de cohésion sociale a été compensé intégralement, nous estimons logique de prévoir une compensation intégrale pour les quinze premières années.

Au surplus, tous nos collègues et moi le premier soulignent que cette compensation insuffisante n'encourage pas les collectivités territoriales à construire du logement social, puisqu'elles sont financièrement pénalisées du fait des moindres recettes fiscales que procure la construction de tels logements. Or, dans le même temps, ces communes sont tenues de respecter, quand elles y sont soumises, les obligations prévues à l'article 55 de la loi SRU. Les communes ne peuvent donc qu'être incitées à construire des logements privés, qui n'occasionnent pas un tel appauvrissement des finances municipales.

En définitive, nous appelons notre assemblée à voter en faveur de cet amendement, qui entre donc pleinement dans la logique de soutien aux élus bâtisseurs défendue par votre commission.

La commission juge, en effet, que le dispositif qu'elle vous présente est équilibré et raisonnable et qu'il est de nature à encourager fortement les élus locaux à construire du logement social malgré les dépenses que cela entraîne, en vertu de l'aide apportée à ces familles modestes. Il prend ainsi pleinement en compte le rôle croissant joué par les collectivités territoriales dans la conduite des politiques de l'habitat.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 132.

**M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis.** Il est important d'encourager les collectivités à s'engager dans la construction de logements sociaux et, pour cela, de les faire bénéficier d'une compensation de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Cette mesure est d'autant plus opportune que les efforts en faveur du logement social doivent être renforcés compte tenu de la crise actuelle du logement.

Par ailleurs, les collectivités sont de plus en plus amenées à participer au financement des logements sociaux en raison de l'évolution de ses coûts.

Cette mesure constituera donc, comme l'a dit M. Dominique Braye, un soutien efficace à la construction de logements sociaux.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 347.

**M. Thierry Repentin.** Je rejoins les argumentations qui viennent d'être présentées, et je réserve mes développements pour d'autres amendements.

**M. le président.** L'amendement n° 373 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

3° L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

4° L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commu-

nauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement prévoit une compensation intégrale des pertes de recettes subies par les collectivités locales et leurs groupements au titre de l'exonération de taxe sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements locatifs sociaux pendant quinze ans.

Actuellement, cette compensation est très partielle, pour ne pas dire quasiment nulle.

Afin que les collectivités locales ne soient pas financièrement pénalisées par la construction de logements locatifs sociaux, il est donc proposé de prévoir une compensation intégrale tout au long de la période, pour tous les logements sociaux financés dans le cadre de la loi de programmation pour la cohésion sociale.

Cette mesure n'a d'ailleurs aucune incidence financière pour l'État avant 2008, voire 2009, puisqu'il s'agit de prendre en compte des logements ayant fait l'objet d'une décision de financement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Les délais de livraison sont rarement inférieurs à deux ans à partir de la date à laquelle le financement a été accepté. Par ailleurs, ces logements, comme tous les logements, bénéficient d'une exonération de droit de deux ans de TFPB, suivant la date de livraison. L'État n'engagera donc pas de dépenses avant 2008 au mieux et probablement avant 2009.

La loi de programmation pour la cohésion sociale étant entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le Gouvernement pourra, grâce à cet amendement, dire qu'aucune collectivité locale de France ne se sera appauvrie parce qu'elle aura accepté des logements sociaux sur son territoire.

**M. le président.** L'amendement n° 348, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et

1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de communes est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

3° L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les pertes de recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

4° L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

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

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Cet amendement tend à prévoir une compensation intégrale des pertes de recettes subies par les collectivités locales et leurs groupements au titre de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements locatifs sociaux pendant quinze ans.

Afin que les collectivités locales ne soient pas financièrement pénalisées par la construction de logements locatifs sociaux, il est proposé de prévoir une compensation tout au long de la période pour les nouveaux logements sociaux dont la date de financement est postérieure au 31 décembre 2004.

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

L'amendement n° 307 est présenté par MM. Dubois, Mercier et Biwer, Mme Gourault et les membres du groupe Union centriste-UDF.

L'amendement n° 374 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « aux articles 1384 et 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts » sont remplacés par les mots : « à l'article 1384 du code général des impôts » ;

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

« Les pertes de recettes pour les communes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

2° L'article L. 5214-23-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts » sont supprimés ;

b) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de communes est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

3° L'article L. 5215-35 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts » sont supprimés ;

b) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du même code sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

4° L'article L. 5216-8-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 5216-8-1. – Les pertes de recettes que la communauté d'agglomération subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

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

La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 307.

**M. Daniel Dubois.** Tous les membres du groupe UC-UDF ont manifesté le même souhait que nos collègues qui ont présenté les amendements précédents tant la situation

actuelle au regard du dispositif d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties semble complètement injuste, je m'en étais d'ailleurs expliqué hier.

Non seulement on demande aux collectivités locales d'apporter des subventions pour équilibrer les opérations de logement social, mais, pour les remercier, on ne compense pas l'exonération de TFPB.

L'absence de compensation intégrale prive les communes d'une ressource importante. Cette perte est d'autant plus substantielle que, depuis la loi de programmation pour la cohésion sociale, cette exonération peut, dans certains cas durer vingt-cinq ans.

Notre groupe avait d'ailleurs fait adopter, lors de l'examen du projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, un amendement visant à permettre une compensation partielle des dix ans supplémentaires d'exonération accordés aux opérations de construction réalisées en application de la loi de cohésion sociale.

Aujourd'hui, nous proposons d'aller plus loin et de compenser intégralement cette exonération.

Comme l'a constaté M. Dominique Braye, ainsi que M. Thierry Repentin dans son rapport sur le foncier, le mécanisme qui permet aujourd'hui une compensation intégrale se révèle insuffisant.

Cette exonération de TFPB prive les communes d'une ressource non négligeable et elle est d'autant plus injustifiée que les communes participent à l'effort de construction de logements sociaux.

Comment, dans ces conditions, encourager les communes à construire des logements sociaux ? D'un côté, on les oblige à construire et, de l'autre, on les prive de ressources permettant de financer leurs projets.

Cette situation est très mal vécue par les collectivités territoriales, et notamment par les communes. Il semble donc important de remédier à cette situation en permettant de compenser intégralement les pertes dues à l'exonération de TFPB.

C'est pourquoi cet amendement prévoit une compensation intégrale, pour les communes, les communautés de communes, les communautés d'agglomération, les communautés urbaines, des pertes subies par l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties.

**M. le président.** La parole est à M. Repentin, pour défendre l'amendement n° 374.

**M. Thierry Repentin.** Il est défendu.

**M. le président.** L'amendement n° 375, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « aux articles 1384 et 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des

impôts » sont remplacés par les mots : « à l'article 1384 du code général des impôts » ;

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

« Les pertes de recettes pour les communes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

2° L'article L. 5214-23-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts » sont supprimés ;

b) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de communes est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

3° L'article L. 5215-35 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts » sont supprimés ;

b) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du même code sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

4° L'article L. 5216-8-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 5216-8-1. – Les pertes de recettes que la communauté d'agglomération subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Il s'agit d'une variante. Le Gouvernement ne pourra pas opposer l'article 40 de la Constitution, puisque, dans un souci de solidarité, nous proposons de dégager les recettes sur la dotation globale de fonctionnement.

**M. le président.** L'amendement n° 177, présenté par MM. Alduy et Baudot, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'article L. 2335-3 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes dues aux exonérations de taxe foncière pour les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont intégralement compensées lorsqu'elles concernent des logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales résultant du I ci-dessus est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

III. – Les mots : « de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans » sont supprimés dans les articles L. 5214-23-2, L. 5215-35 et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales.

La parole est à M. Jean-Paul Alduy.

**M. Jean-Paul Alduy.** Cet amendement est tout à fait dans l'esprit de ce qui vient d'être dit et, à cette heure avancée, je ne reprendrai pas l'argumentaire.

Aujourd'hui, les communes que l'on incite à se lancer dans des opérations de remodelage en profondeur des quartiers en difficulté, notamment avec l'aide de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, se trouvent en quelque sorte frappées d'une double peine : elles perdent les ressources du foncier bâti sur les logements sociaux anciens et les nouveaux logements sont exonérés sans compensation.

Cette perte, qui est loin d'être négligeable, prive les communes de ressources dont elles auraient bien besoin pour aider des associations qui œuvrent sur le terrain.

**M. le président.** L'amendement n° 144, présenté par Mme Létard, au nom de la commission des affaires sociales, est ainsi libellé :

Avant l'article 5, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Les articles L. 2335-3, L. 5214-23-2, L. 5215-35 et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux financés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration ou d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des programmes sociaux thématiques, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement chaque année par un prélèvement sur les recettes de l'État. »

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

La parole est à Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis.

**Mme Valérie Létard,** rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. Cet amendement vise à prévoir la compensation par l'État des exonérations de TFPB accor-

dées aux bailleurs sociaux produisant des logements locatifs sociaux financés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration ou d'une subvention de l'ANAH dans le cadre des programmes sociaux thématiques.

Il s'agit de ne pas décourager les communes à produire des logements sociaux, les pertes fiscales induites constituant une forte désincitation. Comme MM. Braye et Jarlier l'ont proposé, une compensation générale serait la bienvenue.

Toutefois, le coût de cette compensation pouvant paraître important au regard des contraintes budgétaires du Gouvernement, nous proposons un amendement de repli privilégiant en premier lieu les logements très sociaux. La commission des affaires sociales, au travers des amendements qu'elle défendra, souhaite encourager la production de logement très social, qui manque cruellement dans le cadre des politiques de logement social.

**M. Jean Desessard.** Ce n'est pas moi qui l'ai dit, mais c'est très bien ! (*Sourires.*)

**M. le président.** L'amendement n° 376, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'article L. 2335-3 code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'elle a au moins, sur son territoire, une zone urbaine sensible mentionnée au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, les pertes de recettes pour la commune résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'État. Dans ce cas, la compensation versée à la commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

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

L'amendement n° 377, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 2335-3 code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'elle a au moins, sur son territoire, une zone urbaine sensible mentionnée au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, les pertes de recettes pour la commune résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des

impôts sont compensées intégralement par un prélèvement opéré sur l'enveloppe consacrée à la dotation globale de fonctionnement. Dans ce cas, la compensation versée à la commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

La parole est à M. Thierry Repentin, pour défendre ces deux amendements.

**M. Thierry Repentin.** Le premier amendement prévoit une compensation des pertes de recettes par l'État, et second, par la dotation globale de fonctionnement.

Ces amendements prévoient la compensation intégrale des pertes de recettes subies par les collectivités locales qui sont visées par la politique de la ville au titre de l'exonération de taxe sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements locatifs sociaux pendant quinze ans, s'agissant cette fois non plus seulement du flux, c'est-à-dire les nouveaux logements sociaux, mais aussi des logements qui existent sur le territoire et qui pèsent sur les recettes des collectivités locales.

Afin que les collectivités locales les plus fragiles et les plus sollicitées en termes de services au quotidien ne soient pas financièrement pénalisées par la construction de logements locatifs sociaux, il est donc proposé de prévoir une compensation intégrale tout au long de la période, tant pour les logements sociaux achevés il y a moins de quinze ans que pour les logements construits après la date de promulgation de la présente proposition de loi.

Cette compensation intégrale concernerait les communes dont une partie du territoire est constituée d'une ZUS. Ces dernières semaines nous ont une fois de plus montré la fragilité de ces territoires, la souffrance de leurs habitants et l'impuissance de leurs élus.

Malgré leur engagement et leur capacité d'imagination, ces élus manquent en fait souvent des capacités d'investir au quotidien sur des actions.

La dotation de solidarité urbaine a été conçue pour compenser les disparités fiscales criantes et pour aider les grands territoires solidaires du logement social à organiser des actions au quotidien portées soit par des services communaux, soit par des associations missionnées par les maires.

Jamais dans les débats relatifs à la création de la DSU il n'a été fait référence à une compensation de l'exonération de la TFPB, et il n'en a d'ailleurs pas davantage été question l'an dernier lorsque la DSU a été revalorisée.

La DSU n'a pas été conçue pour compenser les pertes de recettes liées à la TFPB.

L'explosion des banlieues est aussi un appel au secours qui exprime l'attente d'une prise en compte des fragilités humaines et des handicaps qui souvent se cumulent sur ces territoires. Face à cette attente, les communes, trop seules, consacrent leurs rares disponibilités financières aux réponses du court terme, réponses qu'elles pourraient « muscler » si on leur donnait, tout simplement, leur dû.

Si l'on met en regard les cartes des quartiers où des événements douloureux se sont déroulés au cours des dernières semaines qu'ont publiés les différents grands journaux et la liste des communes sur lesquelles la non-compensation par l'État de l'exonération de TFPB pèse le plus, on constate une certaine corrélation.

Ainsi, en 2004, Trappes a perdu, à 2 000 euros près, un million d'euros. Quant à la ville de Villeurbanne, monsieur le président du conseil général du Rhône, elle a

perdu plus de un million d'euros. Vaulx-en-Velin a perdu 300 000 euros, Grenoble, 1 million d'euros, et Paris 7,3 millions d'euros.

D'autres communes, qui ont construit moins de logements sociaux, ont perdu beaucoup moins : sans faire de focalisation sur une ville dont on a souvent parlé, j'indique que Neuilly n'a perdu que 22 000 euros ; quant au Raincy, il n'a perdu que 30 000 euros. La différence est sensible...

Le manque à gagner pèse d'autant plus que vous avez joué par le passé le jeu de la solidarité.

Nombre de villes moyennes perdent, je l'ai dit, environ un million d'euros. Un exemple très précis vous permettra de vous représenter ce qu'une commune peut faire au quotidien avec un million d'euros.

En termes de prévention, c'est un service de correspondants de nuit de douze équivalents temps plein.

En termes de lien social, c'est, en pleine ZUP, un lieu ouvert de dix-huit heures à minuit animé par des travailleurs sociaux qui accueillent des jeunes en déshérence ; ce sont, dans le même quartier, trois centres socioculturels.

En termes de sport, c'est le développement du lien social à travers le soutien d'un club qui compte 450 jeunes adhérents.

En termes culturels, c'est un équipement culturel reconnu par la région Rhône-Alpes qui dispense une formation professionnelle qualifiante ; c'est une maison des jeunes et de la culture située en centre-ville qui programme des manifestations culturelles dans le quartier ; c'est le développement des musiques actuelles et la programmation de spectacles.

En termes d'emplois, c'est un point d'information et d'accompagnement des personnes en recherche d'emploi.

En termes d'action sociale, ce sont les actions menées avec des associations en matière d'alphabétisation et de lutte contre l'illettrisme.

Enfin, puisque nous en avons parlé, en termes de gestion urbaine de proximité, c'est le complément d'entretien au travers des régies de quartier.

Tout cela coûte un million d'euros à la collectivité communale, qui mobilise des partenaires : agglomération, département, région, État et même le fonds social européen.

Comme le manque à gagner dû à la non-compensation par l'État de la TFPB s'étale sur quinze ans, c'est quinze fois un million d'euros, soit quinze fois l'ensemble de ces actions du quotidien dans un quartier de 15 000 habitants, qu'il faut prendre en compte !

Après les événements des dernières semaines, on est en droit de se demander s'il n'est finalement pas légitime que l'État redonne à ces territoires les richesses créées qu'un décret condamnable n'a pas permis de leur distribuer, ce qui aurait peut-être permis d'éviter le résultat auquel nous sommes parvenus dans les quartiers.

Si je fais ce plaidoyer, c'est parce que l'enjeu est de taille et qu'il me semble que le Sénat pourrait peut-être faire preuve d'ouverture pour répondre concrètement aux attentes des habitants de ces quartiers, et notamment des ZUS.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Sur l'amendement n° 373 rectifié, qui vise à compenser intégralement les pertes de recettes liées à la TFPB à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006 en opérant un prélèvement sur la dotation globale de fonction-

nement, la commission a émis un avis défavorable puisque cet amendement est en retrait par rapport à la position qu'elle défend avec l'amendement n° 47 – elle souhaite en effet que le flux soit compensé par un prélèvement sur les recettes de l'État – et qu'il aurait pour conséquence, d'une part, de diminuer la DGF pour les communes puisque cette dotation est fixe, d'autre part, de remettre en cause sa répartition.

L'amendement n° 348 prévoit la compensation intégrale sur le flux des nouveaux logements sociaux construits à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Je ne peux en vouloir à notre collègue Thierry Repentin de l'ardeur qu'il déploie pour que les communes en aient toujours un peu plus, mais, même si elle n'entraînera des dépenses que deux ans après, la mesure qu'il propose est rétroactive et la commission ne peut qu'émettre un avis défavorable. Nous demandons déjà beaucoup à l'État et il faut tout de même des limites !

Les amendements identiques n°s 307 et 374 prévoient quant à eux la compensation intégrale du stock et du flux des logements sociaux pour les dépenses nouvelles. Je comprends bien sûr la logique de ces amendements. Toutefois, je crois, là encore, qu'il faut savoir être raisonnable.

La commission a souhaité s'attaquer au problème de la compensation, car, dans un contexte de crise du logement et alors qu'il est nécessaire de relancer la production locative sociale, elle a jugé indispensable d'apporter un soutien aux élus bâtisseurs.

Sans aller jusqu'à dire qu'il faut faire table rase du passé, je suis tout même tenté d'affirmer que nous devons plutôt examiner l'avenir. Cependant, monsieur Repentin, vous m'obligez avec votre amendement à me pencher sur le passé et donc à rappeler que c'est en 1992 que les conditions de compensation ont été définies. Si les pertes de recettes des communes ne sont actuellement compensées qu'à hauteur de 2 %, on le doit au décret de 1992 qui a déterminé que seules les pertes substantielles, soit 10 % du produit total de la TFPB, seraient compensées et donc à un gouvernement soutenu par vos amis politiques.

Loin de moi, mon cher collègue, l'idée de polémiquer avec vous, cependant je ne peux m'empêcher de penser qu'il y a une certaine audace, quand on siège sur les mêmes travées que plusieurs anciens ministres d'un gouvernement qui a bénéficié pendant plusieurs années d'une forte croissance mais qui n'a pas jugé bon de proposer ne serait-ce que la compensation du flux, à demander maintenant à un gouvernement confronté à une situation budgétaire largement plus complexe d'aller beaucoup plus loin pour corriger une situation dont ses prédécesseurs sont largement responsables !

Vous comprendrez que la commission ne puisse qu'émettre un avis défavorable sur les amendements n°s 307 et 374.

L'amendement n° 375 appelle les mêmes observations. Je note tout de même que notre collègue Thierry Repentin nous propose cette fois une compensation prélevée sur l'enveloppe de la DGF. Compte tenu du nombre de logements sociaux en jeu, adopter un tel amendement reviendrait à brouiller complètement les critères de répartition de la DGF, puisqu'il s'agirait de redistribuer plus de 400 millions d'euros. La commission a donc émis un avis défavorable.

L'amendement n° 177 prévoit une compensation intégrale uniquement pour les logements sociaux construits pendant la durée du plan de cohésion sociale. Il s'inscrit donc dans une parfaite logique d'accompagnement du plan de relance

pour la construction de logements sociaux et vise à atteindre dans les meilleures conditions possibles les objectifs du plan de cohésion sociale. Cependant, cet amendement est en retrait par rapport à celui de la commission et il devrait être satisfait par l'adoption de ce dernier.

Il en va de même pour l'amendement n° 144 de notre collègue Valérie Létard, qui, fidèle à la fibre sociale qui l'anime, propose de ne compenser les pertes de recettes que pour les logements locatifs sociaux financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration ou d'une subvention de l'ANAH dans le cadre d'un programme social thématique. Cet amendement étant également en retrait par rapport à celui de la commission, il sera satisfait si celui-ci est adopté.

Enfin, monsieur Repentin, j'ai admiré le plaidoyer en faveur de la compensation des pertes de recettes liées à la TFPB dans les ZUS auquel vous vous êtes livré lors de la présentation des amendements n°s 376 et 377. Étant président de l'EPCI dont fait partie la commune de Mantes-la-Jolie et donc la plus grande ZUP de France, je sais comme vous ce qu'il en coûte de faire de la gestion urbaine de proximité dans ces zones. Cela étant dit, je voudrais que vous me citiez les ZUS qui sont encore exonérées actuellement.

Toutes les ZUS ayant plus de quinze ans, les communes touchent donc la TFPB sur tous les logements en ZUS. C'est d'ailleurs tout le problème de l'ANRU, problème que nombre d'entre nous ont soulevé : les communes détruisent des logements pour lesquels elles percevaient la TFPB et les remplacent par des logements neufs pour lesquels elles ne percevront pas la TFPB pendant quinze ans !

À moins que vous n'ayez créé dans les quinze dernières années une ZUS qui soit passée inaperçue, tous les logements en ZUS sont donc producteurs de TFPB et je ne peux qu'être défavorable aux amendements n°s 376 et 377.

L'imagination débordante dont vous faites preuve et la force que vous mettez à défendre la compensation, tant sur les stocks et que sur les flux, des pertes de recettes liées à la TFPB témoignent cependant d'une volonté de réparer les erreurs du passé que je ne peux qu'admirer.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je suis convaincu que ces amendements seront populaires parmi vous.

L'accord historique qui a fait l'objet d'un décret en 1992 institue une répartition de la charge entre l'État et les collectivités locales et vise à aider les habitants d'une ville à accéder à un niveau de logement de qualité que leurs ressources ne leur permettent pas. C'est donc un accord historique, comme il y en a au Comité des finances locales sur la DGF, la DSR ou la DSU.

Cet accord a fonctionné pendant un certain nombre d'années. Puis, le plan de relance du logement social a fait l'objet il y a un peu plus d'un an d'un nouveau contrat, qui a porté l'exonération de TFPB de 15 à 25 ans. L'engagement a été pris à la demande des organismes d'HLM. Et, au-delà de l'engagement historique, la compensation intégrale par l'État a été prévue dans la loi de cohésion sociale.

À ces mesures sont venus s'ajouter d'autres engagements. Il s'agit, d'abord, de la baisse des taux sur la collecte, soit 250 millions d'euros sur le budget de l'État ; de la réduction du crédit fournisseurs, soit 250 millions d'euros en complément avant le 31 décembre pour les organismes d'HLM.

Il s'agit aussi, c'est un engagement collectif, mais dans lequel l'État a une part extrêmement importante, du plan de rénovation urbaine, dont l'objet est d'augmenter le pourcentage de logements sociaux pour changer l'habitat et l'environnement dans nos quartiers et nos cités.

Il s'agit également de la convention – c'est une innovation – par laquelle le Gouvernement s'interdit de prélever dans les caisses du 1 % du logement social pour finir ses fins de mois, ce qu'il faisait auparavant.

Nous débattons d'un dispositif qui a pour objet d'accélérer le financement du logement social. L'État fait des efforts massifs pour la refonte d'une partie du parc, la baisse des taux et la TFPB à 25 ans, sans oublier le partage de la plus-value liée à l'ouverture des terrains à l'urbanisation, dont nous parlerons demain et qui a une incidence directe sur les recettes budgétaires.

C'est dire qu'une fois de plus on est dans la coproduction. Il est faux de considérer que l'État est le seul producteur, constructeur ou financeur du logement social en France. Cet effort est partagé par les partenaires sociaux, par les collectivités, les communes, les départements, parfois les régions au titre de la rénovation urbaine.

Je prends bien la mesure du caractère peu populaire d'une telle démonstration dans cette enceinte. Néanmoins, l'avis du Gouvernement sera défavorable sur l'amendement n° 47, comme sur tous les autres.

**M. le président.** La parole est à M. François Fortassin, pour explication de vote.

**M. François Fortassin.** Le plaidoyer de M. Repentin et l'intervention de M. le ministre m'amènent à penser que nous avons vécu un moment exceptionnel, comme notre assemblée n'en connaît guère, à la fois par la grande sérénité des débats et par la possibilité qui nous était offerte de faire preuve d'une grande audace.

Au regard de ce qui s'est passé au cours des dernières semaines, nous ne pouvons pas en rester à des schémas classiques. Si la solidarité sociale existe aujourd'hui vaille que vaille dans notre pays au travers des partenaires et des prestations, la solidarité territoriale est complètement absente.

Les communes aisées – aucune ne veut être riche dans ce pays – ont une situation beaucoup plus confortable qu'il y a vingt ans et les communes désargentées connaissent des difficultés financières croissantes.

**M. Gérard Delfau.** Très bien !

**M. François Fortassin.** Ne pas comprendre cette évolution et ne pas la corriger par une attitude qui doit être en rupture avec toutes les politiques menées jusqu'à maintenant, c'est plus qu'une erreur, c'est une faute !

Comme on l'a vu encore au cours des dernières semaines, les municipalités ont été au cœur du débat et elles sont les seules à pouvoir faire face.

Or faire du logement social, c'est plus qu'une double peine, c'est une triple, voire une quadruple peine pour ne pas dire plus.

Non seulement les maires perdent de l'argent sur le foncier bâti, mais ils se font étriller par leurs concitoyens ; non seulement ils dépensent pour acheter des terrains à des prix prohibitifs, mais ils doivent, en plus, mettre de l'argent dans du logement social ; tout cela, au bout du compte, pour aider une population qui a un faible pouvoir d'achat et qui leur coûte très cher en dépenses de fonctionnement.

Les maires des banlieues résidentielles ne connaissent pas ces problèmes et n'ont pas besoin de travailleurs sociaux et d'animateurs puisque la population n'en demande pas.

Je regrette d'autant plus votre position, monsieur le ministre, que vous nous avez parfois donné l'impression d'être en rupture de ban avec certains de vos amis.

Oui, je regrette que vous n'ayez pas eu l'audace de suivre la commission des affaires économiques. Nous aurions eu une grande bouffée d'espoir et nous en aurions ressenti demain une grande fierté. Je crains que tout cela ne soit jeté aux orties. (*Applaudissements sur les travées du RDSE, du groupe socialiste, ainsi que sur les travées du groupe CRC.*)

**M. Jean Desessard.** Ce qui manque à M. le ministre, ce n'est pas l'audace, ce sont les moyens de son audace !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Très juste !

**M. le président.** La parole est à M. Gérard Delfau, pour explication de vote.

**M. Gérard Delfau.** L'analyse que vient de faire notre collègue François Fortassin, que nous avons écouté avec une attention soutenue, aura marqué ce débat sur le sujet primordial du logement. Monsieur le ministre, je vais le reprendre sous un autre angle dont il m'arrive de désespérer que le Gouvernement l'envisage avec le sérieux nécessaire.

Il existe deux façons de remédier à la crise territoriale qui engendre une crise sociale. Il y a une intervention plus massive et plus sélective de l'État, mais il y a aussi une autre répartition des ressources entre les collectivités territoriales, qui s'appelle la péréquation. Depuis qu'elle est inscrite dans la Constitution, elle est bannie de toutes les propositions qui nous sont faites par le Gouvernement et refusée, hélas ! par une étroite majorité de cette assemblée.

Or, je voudrais attirer votre attention, monsieur le ministre, mes chers collègues, sur le fait que, si l'article 55 de la loi SRU, si les fameux 20 % de logements sociaux manquants dans une liste maintenant bien connue ont eu tellement d'impact dans l'opinion publique, c'est qu'il est enfin apparu à des gens qui ne s'intéressaient pas forcément à ces questions que l'inégalité de ressources entre les individus était considérablement aggravée par l'inégalité des ressources entre les collectivités territoriales. Ces mêmes collectivités territoriales qui ont les habitants les plus pauvres sont, bien évidemment, elles-mêmes très pauvres.

J'ai organisé ici même, il y a un an, un colloque sur la péréquation. J'y avais invité de grands universitaires français et étrangers spécialistes de cette question. J'ai eu la surprise, moi qui m'intéresse depuis de longues années à ces questions, d'entendre le meilleur spécialiste européen de la péréquation nous dire, démonstration à l'appui, que la différence de ressources entre les communes allait de 1 à 8 500.

Aussitôt après, il a dit qu'il s'agissait de ratios qui ne valaient que par l'ordre de grandeur et qu'il fallait distinguer, par exemple, les communes de 30 habitants et les grandes villes de notre pays. Entre les unes et les autres, on ne peut pas vraiment comparer. Mais, depuis, ces chiffres tournent dans ma tête, et je ne cesse d'y repenser.

Je voudrais maintenant tempérer le propos de mon collègue et ami François Fortassin. Nous avons pu exposer ces sujets en recueillant l'attention du ministre, plutôt d'ailleurs que du Gouvernement, sans haussements d'épaules ni ricanements, comme j'en ai trop souvent vu par le passé.

Il me semble que se manifeste un début de prise de conscience. Nous sommes sur le bon chemin, mais il faut faire attention, car la situation autour de nous est si grave qu'il ne faut pas trop tarder, sinon pourraient se produire de nouveaux événements graves au terme desquels l'état d'urgence sera décrété, non pour trois mois, mais en permanence.

**M. le président.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** M. le ministre a dit que l'État dépensait beaucoup d'argent, mais il oublie un critère important : « lorsque le bâtiment va, tout va » !

Quand on construit, beaucoup de recettes vont à l'État, car les entrepreneurs appartiennent souvent au territoire national. Tel n'est pas le cas pour la commune concernée, les entrepreneurs n'appartenant pas obligatoirement à ladite commune. Par conséquent les recettes ne sont pas les mêmes dans les deux situations.

En matière de construction, si une entreprise fait des bénéfices, une part va à l'État, et, même si elle n'en fait pas, la TVA revient à l'État. En outre, au moins un tiers des dépenses de personnel représentent les charges sociales, pour la sécurité sociale, soit autant que l'État ne devra pas verser ; de même, les ASSEDIC représentent autant de moins que l'État aura à verser ; quant aux retraites, l'État est encore bénéficiaire. Et lorsqu'on en vient au salaire lui-même, en cas d'embauche, puisqu'il y existe un plan d'embauche pour tous, cela constitue encore moins de dépenses pour l'État. Par ailleurs, les personnes employées, qui, en général, ne perçoivent pas un salaire élevé, consomment directement sur le territoire national, ce qui se traduit encore par des recettes de TVA sur la consommation, etc.

En résumé, si l'on analysait réellement la situation – je n'ai pas pris le temps de le faire –, lorsqu'on construit, l'État est quasiment bénéficiaire, grâce à un retour dans l'économie du bâtiment. Je n'ai pas encore eu le temps de me livrer à cet exercice, peut-être le ferai-je d'ici à la deuxième lecture, et alors nous pourrions constater que l'État, qui a l'impression de dépenser des millions d'euros, en fin de compte les récupère, et les récupère bien.

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

**M. Thierry Repentin.** Monsieur le président, je répondrai à plusieurs des intervenants et, étant donné le nombre important d'amendements, je ne prendrai qu'une seule fois la parole.

Je voudrais dire ici l'embarras qui est le mien, puisque, en contribuant éventuellement à faire voter les trois premiers amendements qui sont identiques, les autres deviendront sans objet. Cela signifie que nous aurons une compensation sur les logements qui seront construits dans les années à venir, mais pas sur le stock de logements qui existent aujourd'hui. Dont acte.

Toutefois, avant de répondre en particulier à mes deux collègues qui ont bien voulu trouver quelque crédit aux propos que j'ai tenus, je voudrais rappeler au rapporteur M. Dominique Braye qu'il existe encore des zones urbaines sensibles, des ZUS, dans lesquelles ces dernières années, y compris en 2005, des logements sociaux ont été construits – ce qui a donc créé de la taxe sur le foncier bâti – qui ne sont pas compensés à l'heure où nous parlons.

Heureusement, les ZUS continuent de vivre ; des élus les font évoluer, y compris en faisant un pari positif sur l'avenir, en démolissant et en reconstruisant durant les dernières années.

En effet – je le dis sans porter de jugement politique – avant que l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'ANRU, existe, des démolitions et des reconstructions ont eu lieu dans le cadre des grands projets de ville, les GPV.

Tout cela s'inscrit dans un long cheminement, et c'est pourquoi je n'ai pas souhaité, je ne l'ai d'ailleurs pas fait, faire d'amalgame politique ou critiquer les uns ou les autres.

**M. Jean Desessard.** La droite, on peut tout de même la critiquer !

**M. Thierry Repentin.** En revanche, ce que je voudrais dire, en particulier aux élus de territoires ruraux qui souhaitent comprendre les problématiques, c'est que si je me suis exprimé plus longuement sur la compensation intégrale pour les communes en ZUS, c'est parce que j'ai le sentiment que c'est tout de même elles qui ont le moins de marge financière au quotidien.

En outre, il me semble que si l'État ne peut compenser tout le stock de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, la TFPB, au motif que la facture serait éventuellement trop élevée, soit 329 millions d'euros, peut-être aurait-il pu faire un geste supplémentaire en faveur des territoires qui disposent de moins de marge financière. C'est la raison pour laquelle je me suis exprimé plus longuement à ce moment-là, et non pas sur chaque amendement.

Si j'ai bien compris, nous allons adopter un amendement prévoyant que plus aucun logement social nouveau ne coûtera de l'argent, car il sera compensé, et ce dans quatre ans. En effet, si la mesure concerne les logements sociaux financés au 1<sup>er</sup> janvier 2006, compte tenu des délais de construction et de livraison, la première compensation n'interviendra que dans trois ou quatre ans. Il s'agit cependant, à mes yeux, d'une avancée positive, tout comme est positive la loi de programmation pour la cohésion sociale que je ne conteste pas et qui a été évoquée par M. le ministre.

À cet égard, je rappellerai qu'à l'occasion de l'adoption de cette loi, le Gouvernement a prolongé la durée d'exonération de quinze à vingt-cinq ans et je pense que M. le ministre ne me contredira pas si je dis que l'article de loi tel qu'il nous était proposé prévoyait une compensation suivant la règle préexistante. J'avais alors indiqué que cette compensation n'était pas bonne et vous aviez accepté, monsieur le ministre, de modifier l'article en question en affirmant que le Gouvernement compenserait à l'euro près.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** C'est exact !

**M. Thierry Repentin.** Pourquoi me paraît-il utile de rappeler ce point ? Parce que, si les ministres sont des gens fort compétents et souvent très motivés par leur domaine d'intervention, ils ne peuvent cependant pas connaître toute la législation par cœur, notamment celle qui est issue de décrets dont il faut bien reconnaître que, à moins d'être sorti de Saint-Cyr ou de l'ENA, certains calculs ne sont pas forcément évidents et, d'ailleurs, rien n'est fait pour que les choses soient spontanément intelligibles. Je le dis pour avoir eu la chance de fréquenter pendant quelques mois un cabinet ministériel.

Je le dis aussi parce MM. Borloo et Daubresse m'avaient dit ignorer cette règle de non-compensation, et je pourrais citer deux autres ministres du logement appartenant à un gouvernement précédent, ces quatre ministres étant persuadés, parce que cela figurait dans la loi, que la compensation existait de la part de l'État.

Cela est vrai, mais, compte tenu du fait que cela renvoyait à un décret très complexe, les gens étaient persuadés que la compensation se faisait à l'euro près.

Par conséquent, nous avons connu deux avancées dont celle qui est constituée par la loi de programmation pour la cohésion sociale qui, en faisant passer le délai de l'exonération de quinze à vingt-cinq ans, implique que la compensation interviendra dans quatorze ans, puisque l'engagement pris à l'époque concernait la période située entre la quinzième année et la vingt-cinquième.

Je signalerai également que ce petit pas, voire ce pas important, que nous allons faire ce soir est le fruit d'une mobilisation très large, je pense non seulement à l'association des maires des grandes villes de France, l'AMGVF, qui a beaucoup travaillé en ce sens depuis dix-huit mois, à l'association des maires ville et banlieue, l'AMVB, ainsi évidemment qu'à l'union sociale pour l'habitat, l'USH, mais aussi à la commission des affaires économiques du Sénat qui avait bien voulu suivre l'avis du rapporteur spécial sur le projet de loi de finances de 2005, lorsque ce dernier avait proposé un amendement afin que le problème soit soulevé.

Ce sont donc toutes ces pierres qui ont contribué à ce que nous puissions aujourd'hui faire un pas supplémentaire.

Je me réjouis que M. Alduy n'appauvrisse plus, à travers l'ANRU et les démolitions – ce n'était d'ailleurs sans doute pas sa volonté – certaines communes, tant il est vrai qu'aujourd'hui nous assistons à la démolition de plusieurs logements existant dans les ZUS, logements qui datent donc de plus de quinze ans et qui créent de la taxe sur le foncier bâti. Or, si cet amendement n'était pas voté ce soir, leur démolition et leur reconstruction appauvriraient non seulement les communes qui relèvent de l'article 55 de la loi SRU mais plus largement celles qui ont un dossier à l'ANRU.

En conclusion, je citerai, pour la postérité en quelque sorte, le nom d'un élu de Savoie, M. Jean Fressoz – je parle ici devant le président du conseil général de la Savoie – qui était, d'une part, fonctionnaire, aujourd'hui à la retraite, rattaché au ministère des finances et, d'autre part, maire d'une toute petite commune de l'agglomération de Chambéry qui compte beaucoup de logements sociaux. Or cet élu ne comprenait pas pour quelle raison ses recettes sur le foncier bâti étaient, en fin d'année, aussi basses. Sans doute plus à l'aise que moi dans ce domaine, c'est lui qui a trouvé l'astuce, à savoir la non-compensation par l'État, et c'est grâce à son témoignage que nous avons pu dévider la pelote et convaincre un certain nombre de personnes. Par conséquent, il me semble que c'est la mobilisation de tous qui a permis cette avancée.

**M. le président.** La parole est à M. André Vézinhét, pour explication de vote.

**M. André Vézinhét.** Monsieur le président, messieurs les ministres, mes chers collègues, le projet de loi que nous examinons porte engagement national pour le logement.

Tout à l'heure, on a évoqué le plaidoyer – je ne sais plus qui a employé ce mot – et il se trouve qu'effectivement une série de plaidoyers viennent d'être portés à la connaissance de la Haute Assemblée. Ils ont été écoutés à cette heure

tardive, pour ne pas dire très matinale, avec une attention dont je puis dire, moi qui, depuis maintenant quinze ans, ai l'habitude d'évoquer les problèmes liés au logement au sein de cette assemblée, que je l'ai rarement rencontrée.

Cela est sans doute dû au fait que l'heure que nous vivons est particulièrement grave, et pas seulement à cause des récents événements qui ont touché nos banlieues. Il s'agit tout simplement pour nous, élus, de l'exigence exprimée par nos concitoyens d'étudier les problèmes posés par le logement.

En effet, où que nous nous situions sur la terre de France, monte à l'heure actuelle une angoisse existentielle terrible sur le thème du logement. À une telle situation, je ne vois qu'une réponse : faire une exception aux règles.

Il est vrai que le fait de demander aux communes d'accepter de voir s'alourdir le poids de leurs charges de par la suppression de la taxe sur le foncier bâti constitue un lourd handicap. Or nous avons une chance historique de compenser ce dernier.

J'entends bien ce qu'a dit M. le rapporteur pour s'exonérer de la critique quand il a évoqué les erreurs du passé. Toutefois, je lui ferai remarquer que le moment n'est plus à raisonner sur ces erreurs, mais qu'il nous faut essayer de répondre à une situation qui appelle ce que beaucoup dénomment un véritable plan Marshall pour le logement. Or si nous ne sommes pas capables, au cours de ce débat, de saisir la chance d'avancer dans cette voie, alors le prix à payer sera très élevé.

**M. le président.** La parole est à Mme Evelyne Didier, pour explication de vote.

**Mme Evelyne Didier.** À cette heure, je ne reprendrai pas les excellents propos tenus notamment par MM. Repentin et Delfau.

Tout le monde le souligne ce soir, la gravité et l'attention de notre assemblée prouvent, si besoin était, à quel point les propos de nos collègues ont touché juste, non seulement par la précision de l'analyse mais aussi par le fait qu'ils recueillent l'assentiment de beaucoup de nos collègues sur toutes les travées.

Nous voterons donc tout de même l'amendement qui correspond à un premier pas en espérant que celui-ci sera suivi d'autres, aujourd'hui – il me semble à cet égard avoir perçu certains conciliabules – ou à l'occasion de la deuxième lecture.

Pour ma part, je suggérerai à nos ministres ici présents, et qui semblent partager ces analyses, de demander au Président de la République, au Premier ministre et à l'ensemble du Gouvernement de bien vouloir prendre connaissance de nos débats de ce soir afin qu'ils s'imprègnent des différents raisonnements qui ont été exposés et qu'ainsi les paroles qui ont été prononcées et qui parfois ont été fortes puissent trouver une traduction dans les faits.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Paul Alduy, pour explication de vote.

**M. Jean-Paul Alduy.** Tous les intervenants ont insisté sur le moment où ce projet de loi est soumis à notre discussion.

Monsieur le ministre, je connais les efforts que vous avez accomplis pour relancer la construction de logements sociaux et je sais qu'ils ont été récompensés, puisque l'on n'a jamais autant financé de logements sociaux, jamais autant construit de logements en France que ces deux dernières années.

Mais les événements que nous venons de vivre nous obligent à adresser un signal supplémentaire aux maires. Ceux-ci, aujourd'hui, ont compris votre politique, suivent les orientations que vous avez tracées, prennent leurs responsabilités en s'appuyant sur les lois votées à votre initiative.

Nous ne pouvons pas ne pas entendre les interventions prononcées ce soir et nous séparer sans accomplir un geste en faveur des communes. Notre rapporteur, M. Dominique Braye, a déposé un amendement qui vise le flux. Pour ma part, j'ai présenté un amendement qui, en fait, porte seulement sur la partie relative au plan de cohésion sociale. Enfin, Mme Valérie Létard a déposé, elle aussi, un amendement de repli.

Dans la période que nous traversons, après les événements que nous venons de vivre, je crois sincèrement que si nous n'adoptons ce soir aucun de ces amendements, nous enverrions un signal très négatif.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** Nous discutons d'un projet de loi portant engagement national pour le logement, dont la première partie précise très clairement qu'il faut faciliter la production effective de la matière première.

Toutefois, cela ne suffit pas. Il nous faut, à l'évidence, aller au-delà et nous engager dans d'autres voies, c'est-à-dire trouver le moyen d'équilibrer correctement les opérations, ce qui nous ramène à la question du zonage, dont nous avons déjà débattu.

En effet, sur une grande partie du territoire métropolitain, ces opérations sont possibles seulement parce que les collectivités locales assument leurs responsabilités et contribuent, sur leurs fonds propres, à l'équilibre des financements, déboursant jusqu'à 8 000 euros ou même 15 000 euros par logement.

Pour aller plus loin, il convient de s'engager dans une autre démarche, celle de l'innovation. Ainsi, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, il faudra permettre aux collectivités locales et aux établissements publics de coopération intercommunale de moduler ces aides, afin de répondre avec plus d'efficacité et de précision aux objectifs fixés très clairement par les programmes locaux de l'habitat élaborés en ce moment.

Enfin, pour des raisons d'équité, nous ne pouvons demander aux collectivités locales de s'engager avec volontarisme dans la création de logements sociaux, qui, nous le savons, les conduiront à traiter des problèmes sociaux, sans faire un geste, ce soir, en leur faveur, pour compenser la perte de taxe foncière sur les propriétés bâties qu'elles subiront à cause des futures opérations de construction.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je ne dirai que quelques mots.

**M. Jean Desessard.** « Je vous ai compris » ? *(Sourires.)*

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Il faut distinguer deux questions.

D'abord, celle de la péréquation sur le territoire national, qui a été améliorée, voilà un an et demi, par l'importante réforme de la dotation de solidarité urbaine, la DSU, que j'ai portée avec votre soutien. Alors que l'on m'avait annoncé, en coulisse, que des égoïsmes locaux s'exprimeraient fortement, cette réforme, qui consiste tout de même à prendre aux uns pour donner aux autres, a été adoptée à l'unanimité

par le Sénat, après deux ou trois heures de débat. Ce n'est donc pas la première fois que je vis un moment de justice sociale dans cette assemblée. Toutefois, nous n'avons abordé le problème de la péréquation que sous un angle particulier.

Une autre question est celle de la cohésion sociale, notamment au profit des publics fragiles. Les compensations doivent-elles être équilibrées selon la richesse des départements ? Il existe en effet des départements pauvres qui comptent beaucoup de personnes âgées et de RMIstes, d'autres riches, où l'on dénombre beaucoup de personnes âgées mais peu de RMIstes, etc. Ce pays, j'en suis convaincu, doit engager une réflexion très approfondie sur l'aménagement de la péréquation en fonction de la diversité des situations.

Je dispose d'un élément d'information qui peut vous intéresser. J'ai sélectionné les trente sites qui ont connu les tensions les plus importantes au cours des récents événements, et j'ai observé quelle DSU majorée ils recevaient en moyenne depuis la réforme. Or elle est de 5 millions d'euros par an, ce qui montre que nous ne nous étions pas trompés au moment de tracer la carte des zones à aider.

Pour le reste, quel que soit le sort de cet article ou de ces amendements, ici ou à l'Assemblée nationale, je prends un engagement au sujet des démolitions-reconstructions engagées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, qui, d'une façon ou d'une autre, doivent être menés à bien, et dont l'État exige qu'ils respectent globalement la règle du un pour un : il n'y aura pas d'appauvrissement direct des collectivités.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** C'est là un point important !

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Je comprends vos préoccupations. Je souligne tout de même que la compensation par l'État, à 100 %, de la taxe foncière sur les propriétés bâties est passée de 15 ans à 25 ans, ce qui représente une amélioration de 4 % de l'équilibre des opérations.

**M. Daniel Raoul.** Nous ne serons plus là quand cela s'appliquera !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Mais si !

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 47, 132 et 347.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

*(Le scrutin a lieu.)*

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

Le scrutin est clos.

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

**M. le président.** Voici le résultat du dépouillement du scrutin n<sup>o</sup> 21 :

Nombre de votants ..... 329

Nombre de suffrages exprimés ..... 329

Majorité absolue des suffrages exprimés .... 165

Pour l'adoption ..... 329

Le Sénat a adopté. *(Applaudissements.)*

En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4, et les amendements n<sup>os</sup> 373 rectifié, 348 et 144 n'ont plus d'objet.

Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 307 et 374.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 375.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 177.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 376.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 377.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 4

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

L'amendement n<sup>o</sup> 216 rectifié est présenté par M. Alduy.

L'amendement n<sup>o</sup> 412 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le III de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Dans le deuxième alinéa (a) et troisième alinéa (b) du 1<sup>o</sup>, après les mots « et de la redevance d'assainissement » sont insérés les mots : « ainsi que, pour les établissements publics de coopération intercommunale membres d'un établissement public foncier visé à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, des recettes de la taxe spéciale d'équipement perçue sur leur territoire par ledit établissement ».

2<sup>o</sup> Le 1<sup>o</sup> est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les recettes de la taxe spéciale d'équipement prises en compte dans le a) ne peuvent dépasser un plafond de 20 euros par ménage fiscal. »

3<sup>o</sup> Dans le deuxième alinéa (a) et troisième alinéa (b) du 1<sup>o</sup> bis, après les mots « ou de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères » sont insérés les mots : « ainsi que, pour les établissements publics membres d'un établissement public foncier visé à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, des recettes de la taxe spéciale d'équipement perçue sur leur territoire par ledit établissement ».

4<sup>o</sup> Le 1<sup>o</sup> bis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les recettes de la taxe spéciale d'équipement prises en compte dans le a) ne peuvent dépasser un plafond de 20 euros par ménage fiscal. »

La parole est à M. Jean-Paul Alduy, pour présenter l'amendement n<sup>o</sup> 216 rectifié.

**M. Jean-Paul Alduy.** Cet amendement tirait les conséquences de mes deux amendements n<sup>os</sup> 175 et 176, que j'ai retirés. Je le retire donc également.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 216 rectifié est retiré.

La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n<sup>o</sup> 412.

**M. Thierry Repentin.** Je retire cet amendement, mais en précisant tout de même qu'il n'aurait pas coûté un centime à l'État. Il visait simplement à prendre en compte les recettes de la taxe spéciale d'équipement dans le calcul du coefficient d'intégration fiscale. En effet, comme vous le savez, les dotations des structures intercommunales, versées par l'État, sont liées, notamment, à l'intégration des collectivités dans le périmètre de ces établissements.

Plus la part d'impôts payée par les ménages à l'intercommunalité est grande, plus le coefficient d'intégration fiscale est favorable et, en quelque sorte, plus la DGF est bonifiée. Il me semble naturel d'en tenir compte, de la même manière que pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, dès lors qu'il y a un établissement public foncier local et un appel à la fiscalité des ménages.

Mais le Gouvernement nous entretiendra sans doute de ce sujet d'ici au mois de février, puisqu'il s'est engagé à travailler sur la mise en place des EPFL.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 412 est retiré.

Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n<sup>o</sup> 157, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Dans la première phrase, les mots : « peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 0,76 € par mètre carré » sont remplacés par les mots : « est majorée d'une valeur forfaitaire fixée à 0,5 € par mètre carré ».

2<sup>o</sup> La seconde phrase est remplacée par les dispositions suivantes :

« Toutefois, le conseil municipal peut, sur délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, supprimer cette majoration ou la fixer à l'un des montants suivants par mètre carré : 1 €, 1,50 € ou 2 € ».

3<sup>o</sup> Cet alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 24-1 du code de l'urbanisme. »

II. – La majoration prévue au I est exclue des bases servant au calcul des compensations versées par l'État aux communes en contrepartie des pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

III. – Les dispositions du I s'appliquent aux impositions établies au titre de 2007 et des années suivantes.

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Par cet amendement, nous proposons un droit de majoration de la taxe sur le foncier non bâti qui ne peut excéder 2 euros par mètre carré.

**M. le président.** Je suis saisi de deux sous-amendements présentés par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Le sous-amendement n° 495 est ainsi libellé :

À la fin du texte proposé par le 2° du I de l'amendement n° 157 pour la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts, remplacer les mots :

ou 2 €

par les mots :

, 2 €, 2,50 €, 3 €, 3,50 €, 4 €, 4,50 € ou 5 €

Le sous-amendement n° 496 est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le 3° de l'amendement n° 157 :

3° Après cet alinéa, il est inséré cinq alinéas ainsi rédigés :

« Ces dispositions ne sont pas applicables :

« – aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;

« – aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;

« – aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an ;

« – aux unités foncières de moins de 1 000 mètres carrés. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Monsieur le président, si vous le permettez, je donnerai l'avis de la commission sur l'amendement n° 157 du Gouvernement tout en présentant les deux sous-amendements déposés par la commission.

Les travaux menés par le groupe de travail, je tiens à le rappeler, ont abouti à une conclusion forte et importante : la rétention foncière est, à l'heure actuelle, un comportement économiquement rationnel.

En effet, le système fiscal est caractérisé par une très faible taxation de la détention foncière, puisque la taxe sur le foncier non bâti est calculée sur des valeurs locatives très éloignées de la valeur vénale.

Parallèlement, le système de taxation des plus-values est fortement dégressif dans le temps, puisque la taxe devient nulle au bout de quinze ans, incitant les propriétaires à attendre pour vendre, ce qui est tout à fait rationnel dans un tel système.

Or le coût du foncier et l'insuffisance de terrains à bâtir mis sur le marché sont très clairement identifiés par l'ensemble des acteurs du logement comme l'un des facteurs essentiels de blocage. Ces acteurs constatent également que des terrains existent mais ne sont pas toujours mis sur le marché. Face à la très forte demande de logements et à la nécessité d'atteindre les objectifs très ambitieux fixés par le plan de cohésion sociale en matière de réalisation de logements, il faut impérativement mettre en œuvre des moyens énergiques pour libérer le foncier. Le groupe de travail avait préconisé, en conséquence, de taxer plus lourdement la détention, en permettant aux communes de majorer la valeur locative jusqu'à cinq euros par mètre carré – ce n'était alors qu'une hypothèse – afin d'inciter les propriétaires à vendre.

Je souligne en effet que, dans l'esprit de votre commission, la majoration ici proposée est destinée – et c'est très important – à ne jamais être perçue par les communes. Le but n'est pas, loin s'en faut, de créer une nouvelle ressource pour celles-ci ; il s'agit essentiellement d'instaurer une taxation dissuasive afin d'éviter la réserve foncière et d'inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché.

C'est pourquoi votre commission vous propose de modifier l'amendement du Gouvernement.

D'une part, il convient de reculer dans le temps la mise en œuvre de la majoration, afin de laisser aux propriétaires le temps de vendre ou de mettre en œuvre un projet de construction. Tel est le sens du sous-amendement n° 496 prévoyant que cette majoration ne s'appliquera qu'un an au minimum après la décision ayant reconnu constructible le terrain et, si le propriétaire a obtenu un permis de construire, qu'un an après l'obtention du permis.

D'autre part, afin de renforcer le caractère dissuasif de cette taxe, il est proposé de permettre aux communes qui le souhaitent de la majorer. Nous avons prévu au départ une majoration pouvant aller jusqu'à cinq euros par mètre carré. Or il existe manifestement des risques juridiques importants : pratiquement en trois ans, le prix du terrain pourrait être atteint, ce qui rendrait cette taxation confiscatoire.

Par conséquent, la commission modifie le sous-amendement n° 495 pour plafonner la majoration à trois euros.

**M. le président.** Je suis donc saisi d'un sous-amendement n° 495 rectifié, présentés par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, ainsi libellé :

À la fin du texte proposé par le 2° du I de l'amendement n° 157 pour la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts, remplacer les mots :

ou 2 €

par les mots :

, 2 €, 2,50 € ou 3 €

Quel est l'avis du Gouvernement sur les sous-amendements n°s 495 rectifié et 496 ?

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Le Gouvernement est favorable au sous-amendement n° 495 rectifié, et accepte donc de limiter le plafond à 3 euros. Nous passons d'une taxation, de fait, à zéro, à une taxation pouvant être fixée jusqu'à 3 euros par la commune. Au-delà de ce montant, nous prendrions un risque juridique.

S'agissant du sous-amendement n° 496, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

**M. le président.** L'amendement n° 401, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau, Desessard et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une

carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, est majorée, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, d'une valeur forfaitaire fixée à 5 euros par mètre carré. Sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, cette valeur peut être augmentée dans la limite de 10 euros par mètre carré. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins de deux ans, ce délai étant interrompu en cas de recours contre ledit permis.

« Les dispositions du deuxième alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux terrains appartenant aux établissements publics visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme. »

II. – Les dispositions du paragraphe I sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

La parole est à M. Thierry Repentin.

**M. Thierry Repentin.** Afin de lutter contre la rétention foncière, cet amendement prévoit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, une augmentation de cinq euros par mètre carré de la taxe sur le foncier non bâti pour les terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Toutefois, pour que les collectivités locales puissent lutter encore plus efficacement contre les situations de rétentions foncières les plus flagrantes, il est proposé de permettre au conseil municipal de porter cette majoration à un niveau plus élevé.

Enfin, cet amendement exonère de l'application de ce dispositif les terrains détenus par les établissements publics fonciers pour ne pas affaiblir leurs capacités de portage du foncier.

Cette proposition, dans son principe, et non sur le montant de majoration proposé, est issue des recommandations du rapport « Foncier, logement : sortir de la crise » publié par le Sénat l'été dernier. Elle recueille, je tiens à le préciser, le soutien de 63 % des élus interrogés à la suite de la mission conduite par les sénateurs. Sa mise en place contribuera à la fluidité du marché du foncier pour les terrains classés constructibles dans les PLU. Elle concourra, de ce fait, par une offre plus abondante, à l'arrêt de l'envolée des prix.

**M. le président.** L'amendement n° 285 rectifié *bis*, présenté par MM. Delfau, Fortassin et A. Boyer, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Pour les terrains détenus depuis plus de cinq ans, cette valeur peut être augmentée dans la limite de 10 euros par mètre carré pour les terrains de moins de 1000 mètres carrés, et de 20 euros au-delà. »

La parole est à M. Gérard Delfau.

**M. Gérard Delfau.** Je ne reprendrai pas la présentation générale de la disposition prévue par cet amendement, puisqu'elle est conforme à celle qui a été proposée par le rapporteur de notre commission des affaires économiques.

La spécificité de l'amendement que je présente tient à la distinction selon la superficie des terrains, à savoir une augmentation limitée à 10 euros par mètre carré pour les terrains de moins de 1 000 mètres carrés, et à 20 euros au-delà.

Je suis prêt, monsieur le rapporteur, à abandonner ce niveau de taxation, qui, avez-vous dit, deviendrait confiscatoire. En revanche, j'accorde beaucoup d'importance à la différence de nature de la propriété selon que la superficie du terrain est de 300 mètres carrés, de 400 mètres carrés, de 1 000 mètres carrés ou de 2 hectares. Cette différence me paraît devoir être prise en compte dans le type de taxation que nous voulons fixer.

À cette réserve près, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 285 rectifié *bis* est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 401 ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Comme vous le savez, je présidais le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement dont Thierry Repentin était le rapporteur. Nous avons naturellement beaucoup travaillé ensemble et nous avons décidé, à ce moment-là, le principe d'une taxation.

Nous n'avions alors pas fait expertiser les éventuelles conséquences juridiques du niveau de taxation. Dans la mesure où cette taxe était créée non pas pour être perçue mais pour inciter, voire obliger les propriétaires à mettre des terrains sur le marché, nous avions l'intention de la fixer à un niveau élevé – nous avons même envisagé un plafond de 20 euros. Le montant n'avait pas de réelle importance puisque, je le répète, la taxe avait un caractère incitatif et n'était pas destinée à être perçue. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous avons préconisé une mise en application un an après le changement de statut, de façon que le propriétaire ait le temps de vendre le terrain.

Depuis, j'ai été informé du caractère éventuellement confiscatoire de la taxation, qui doit être rapportée à la valeur du terrain. Je l'ignorais. C'est la raison pour laquelle j'ai proposé, afin d'éviter un problème contentieux, de plafonner la majoration à trois euros, en sachant tout de même que nous multiplions considérablement le prix. Une telle taxation représente en effet 3 000 euros par an pour un terrain de 1 000 mètres carrés : c'est considérable !

Le but est tout simplement de faire en sorte que le comportement économiquement rationnel de ceux qui prônent la rétention foncière – c'était le meilleur placement qui soit pour quelqu'un qui n'avait pas besoin d'argent – devienne économiquement irrationnel. À trois euros par mètre carré, je crois que c'est le cas et que ces terrains seront mis sur le marché.

Voilà pourquoi, mon cher collègue, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement. Sur le fond, en effet, nous sommes pleinement d'accord, et seules des considérations techniques nous ont obligés à retenir le niveau de trois euros par mètre carré.

**M. le président.** Monsieur Repentin, l'amendement n° 401 est-il maintenu ?

**M. Thierry Repentin.** Je ferai simplement remarquer que, si le montant de la majoration peut être porté à 3 euros par mètre carré, la base forfaitaire que vous nous proposez n'est en fait que de 0,5 euro par mètre carré. La possibilité offerte par une loi antérieure de porter cette taxe à 0,76 euro n'a

été que très peu utilisée par les conseils municipaux. On peut donc penser qu'on en restera aujourd'hui à 0,5 euro par mètre carré, voire que certains conseils municipaux supprimeront cette majoration, comme le texte le permet. C'est pourquoi je ne suis pas sûr que l'article additionnel que nous nous apprêtons à adopter soit aussi incitatif que nous le souhaitions.

Nous avons suggéré une majoration de cinq euros, portés par l'enthousiasme du ministre, Jean-Louis Borloo, qui nous avait reçus dans son bureau, le 13 juillet dernier, et qui nous avait encouragés à être très incitatifs, afin que l'augmentation du nombre de terrains mis sur le marché fasse baisser les prix.

En tout état de cause, monsieur le président, si l'amendement n° 157, modifié par les sous-amendements n°s 495 rectifié et 496, est adopté, mon amendement tombera. Aussi, je le retire.

**M. le président.** L'amendement n° 401 est retiré.

La parole est à M. José Balarello, pour explication de vote.

**M. José Balarello.** À l'heure actuelle, nous faisons de la théorie ! (*Rires sur les travées du groupe socialiste.*)

**M. Jean Desessard.** C'est utile la théorie !

**M. José Balarello.** Supposons qu'un terrain ne trouve pas d'acquéreur ou que, à la suite d'un héritage, une famille reste quelque temps dans l'indivision. Allez-vous confisquer ce terrain ? Ne faudrait-il pas exiger, dans ce cas, que la collectivité qui a besoin de terrain se porte acquéreur ?

Lorsqu'on est praticien, comme je l'ai été, on est au contact des problèmes qui se posent dans les familles : en l'occurrence, cela aboutit à confisquer un terrain, donc à confisquer le droit de propriété.

Voilà ce que je voulais vous dire ! Trouvez-moi une solution !

**M. Gérard Delfau.** C'est dans le texte !

**M. le président.** La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

**M. Jean Desessard.** Je n'ai pas compris l'argumentaire de M. le rapporteur, qui a parlé d'une taxation confiscatoire. Peut-être aurait-il pu nous donner des chiffres à l'appui de cette déclaration ?

J'ai très bien saisi, en revanche, le raisonnement qui a été développé et selon lequel cela dépend du terrain et de sa situation. En donnant au conseil municipal la possibilité de majorer ou non la taxe sur le foncier non bâti, nous tenons donc la solution à notre problème.

Prenons un terrain à 3 000 euros par mètre carré. Avec une augmentation de 5 % par an, cela fait 150 euros tous les douze mois. Je ne vois pas en quoi une majoration de 3 euros par mètre carré bloquerait qui que ce soit. Je ne vois pas non plus en quoi une majoration de 5 euros serait vraiment impossible ni en quoi porter cette majoration à 10 euros serait une disposition encore plus gauchiste !

Lorsque le gain s'élève à 150 euros par mètre carré et par an, en quoi une majoration de 3 euros, 5 euros ou même 10 bloquerait-elle tout ? Monsieur le rapporteur, donnez-moi les chiffres qui vous ont servi de base pour effectuer un tel calcul. En quoi s'agit-il d'une taxation confiscatoire ?

**M. le président.** La parole est à M. Gérard Delfau, pour explication de vote.

**M. Gérard Delfau.** Je veux reformuler la question que j'ai posé tout à l'heure et à laquelle M. le rapporteur n'a pas répondu. Ce projet de loi fera l'objet d'une deuxième lecture et je souhaiterais que M. le ministre prenne en compte ce fait.

Il faudrait faire une distinction entre une parcelle de 400 mètres carrés transmise dans la famille et le propriétaire d'un terrain de plusieurs hectares. Il y a manifestement, et pour plusieurs raisons, une différence de nature.

Notre système me semble un peu trop uniforme : il ne prend pas en compte les particularités que l'on rencontre dans les collectivités territoriales en matière de foncier.

**M. le président.** La parole est à M. Charles Revet, pour explication de vote.

**M. Charles Revet.** Nous sommes tous d'accord pour dire qu'il faut dégager des terrains. Je ne change pas un iota aux propos que j'ai tenus tantôt : il faut peser sur le marché pour diminuer les prix des terrains afin de favoriser la construction tous azimuts, qu'il s'agisse du logement social ou de l'accession à la propriété.

J'ai tout de même une question très concrète à poser : la collectivité qui instaurera une telle taxe devra-t-elle, pour le cas où le propriétaire d'un terrain accepterait de le vendre, acheter ce bien si celui-ci ne trouve pas d'acquéreur ? La pire des choses serait qu'un terrain à bâtir soit en vente, mais qu'il n'y ait pas d'acheteur. Ce cas de figure pourrait se présenter, car si certaines régions connaissent une pression extrêmement forte, d'autres ne sont pas dans cette situation. Certains villages souhaitent construire, mais il n'y a pas forcément d'acquéreur.

**M. Jean Desessard.** Voilà !

**M. Charles Revet.** Vous me rétorquerez que ces collectivités n'instaureront sans doute pas cette taxe. Mais si elles décidaient de le faire s'imposerait-elle d'acheter le terrain si personne ne se porte acquéreur ?

**M. le président.** La parole est à M. Éric Doligé, pour explication de vote.

**M. Éric Doligé.** Mes chers collègues, je souhaite simplement vous faire part d'une réflexion.

J'ai entendu voilà quelques instants parler de terrains à des prix extraordinaires : 3 000 euros par mètre carré ! En France, tous les terrains ne valent pas ce prix !

**M. Charles Revet.** Loin de là !

**M. Éric Doligé.** Si dans des communes très riches les terrains peuvent atteindre une telle valeur, dans certains secteurs ruraux les terrains à bâtir ne valent pas très cher. Cependant, Clochemerle, Peponne, Don Camillo, ça existe. Pour des raisons diverses et variées, des personnes peuvent vouloir régler quelques problèmes localement en captant ou en confisquant un certain nombre de terrains.

Il faut donc faire attention lorsque l'on prend des mesures en se fondant sur des raisonnements comme les vôtres : 3 000 euros par mètre carré, 5 % d'augmentation par an, 150 euros de plus-value, etc.

Chez nous, monsieur Desessard, le terrain ne vaut pas 150 euros par mètre carré. Et 5 % d'augmentation sur un terrain qui ne vaut pas grand-chose, ça ne va pas rapporter beaucoup !

Il faut faire attention, donc, lorsque l'on institue des taxes pour faire vendre ou pour obliger à vendre. Aujourd'hui, il s'agit d'obliger à vendre des terrains. Demain, certains

obligeront peut-être tel ou tel à vendre les actions qu'il possède dans telle ou telle entreprise. Veillons, en jouant à ce petit jeu, de ne pas permettre à certains de faire main basse sur la propriété d'autrui. Je vous incite donc à la prudence, mes chers collègues.

Quoi qu'il en soit, vous ferez ce que bon vous semble et cela ne changera pas grand-chose dans les territoires ruraux. Mais soyez très prudents car j'ai l'impression que, de temps à autre, on joue un peu avec le feu dans cette assemblée. À partir de réflexions qui sont probablement justifiées dans certains secteurs, ne mettons pas le feu là où ce n'est pas nécessaire !

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Pour vous répondre, mes chers collègues, je vous ferai part de la réflexion qui a été la nôtre au cours du groupe de travail, car nous nous sommes effectivement posé les mêmes questions que vous.

N'oubliez pas, monsieur Revet, qu'il s'agit d'une possibilité laissée aux maires. Ce sont eux qui décideront de classer des terrains en zone constructible. La loi urbanisme et habitat offre la possibilité de faire évoluer très facilement les zones constructibles. Les zones AU sont des zones à construire mais qui ne sont pas immédiatement constructibles. Elles ne seront donc pas taxables. Ce n'est qu'à partir du moment où le conseil municipal aura décidé d'une modification qui rendra directement constructible le terrain concerné que celui-ci deviendra taxable.

Compte tenu des facilités désormais offertes par la loi, nous faisons confiance aux élus pour mettre en zones constructibles des terrains sur lesquels ils souhaitent réellement voir des constructions.

Par ailleurs, il existe un deuxième paravent : si les choses ont été conduites de manière moins réflexive, monsieur le sénateur, reste la possibilité de ne pas instituer la taxe.

**M. Charles Revet.** J'ai bien compris !

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Nous disposons donc de « freins ».

Monsieur Doligé, je le répète, cette taxe concerne des terrains que les élus municipaux, qui sont les plus proches de leurs administrés, ont décidé de classer en zone à construire, afin de pouvoir mettre en place la politique d'urbanisation et de construction de logements qu'ils ont décidé sur leur commune. Cela permettra d'éviter que des propriétaires fonciers ne puissent s'opposer, comme nous le voyons souvent, à une politique pertinente et réfléchie d'urbanisation et de construction de logements au seul motif qu'ils n'ont pas besoin de disponibilités et que les terrains qu'ils possèdent représentent actuellement le meilleur placement possible.

Les élus ont véritablement les rênes en main. Ce texte leur donne simplement la possibilité de gérer la situation au plus proche du terrain, de façon extrêmement pertinente, réactive et sans porter atteinte aux propriétaires fonciers. À partir du moment où un conseil municipal décidera de classer un terrain en zone constructible, ce dernier deviendra constructible de fait.

Quoi qu'il en soit, là aussi, la navette permettra de réfléchir à un certain nombre de problèmes.

Monsieur Desessard, si le produit d'une taxe qui s'applique sur un terrain de faible valeur atteint en deux ou en trois ans quasiment la valeur dudit terrain, on peut parler de taxation confiscatoire.

**M. Jean Desessard.** Sur Paris ?

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Paris, qui est une très belle ville, n'est pas la France !

**M. Jean Desessard.** Ne nous dites pas que vous faites ça pour la Creuse ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Je ne pense pas que ce problème de rétention foncière soit très fréquent dans la capitale ! On le rencontre plus dans les régions périurbaines que dans les grandes villes comme Paris.

Pour ne rien vous cacher, monsieur le sénateur, cette mesure n'a pas été spécialement prise pour Paris, mais plutôt pour le reste de la France et de l'Île-de-France.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 495 rectifié.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 496.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 157.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

L'amendement n° 158, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les troisième à seizième alinéas de l'article 1585 D du code général des impôts sont remplacés par les dispositions suivantes :

« À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, cette valeur est la suivante :

*(En euros)*

«	CATÉGORIES	PLANCHER hors œuvre nette
«	1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette .....	89
«	2° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres .....	164
«	3° Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants ; locaux des villages de vacances et des campings. ....	270

«	CATÉGORIES	PLANCHER hors œuvre nette
«	4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine .....	234
«	5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement :	
«	a) pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette .....	333
«	b) de 81 à 170 mètres carrés .....	487
«	6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients .....	472
«	7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2° et 4° catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés .....	640
«	8° Locaux à usage d'habitation secondaire .....	640
«	9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire .....	640

La parole est à M. le ministre.

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Il s'agit d'une majoration de la taxe locale d'équipement, conséquence de la politique de mise à disposition et des dépenses inhérentes à l'urbanisation des différents secteurs. Les chiffres figurent dans l'amendement.

Le Gouvernement a essayé de majorer faiblement cette taxe, par rapport au coût des opérations : 0,2 % en ce qui concerne le locatif social et 0,5 % s'agissant de l'individuel.

Cette revalorisation paraît supportable pour les opérations et elle est de nature à accompagner les ressources des collectivités locales qui s'engagent dans ces processus.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il peut sembler pertinent, pour favoriser la construction de logements, de revenir sur le mode de calcul des bases utilisées pour la taxe locale d'équipement. En effet, depuis la loi SRU, celui-ci tend à réduire le produit de cette taxe lorsqu'il s'agit d'opérations de logements.

En outre, il est utile de revenir sur la réforme introduite par la loi SRU, qui aboutit à réduire fortement le produit de la taxe locale d'équipement lorsqu'il s'agit d'habitats collectifs. C'était un des effets inattendus de cette loi.

La commission émet donc un avis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 158.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

L'amendement n° 245, présenté par Mme Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa de l'article 12 de la loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... °Le produit des cessions réalisées en vertu de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État, le produit des cessions résultant de l'application de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, une part, fixée chaque année en loi de finances, du produit de la taxe définie à l'article 231 *ter* du code général des impôts. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

**Mme Michelle Demessine.** Devant l'ampleur du déficit de logements sociaux, il nous paraît nécessaire de renforcer considérablement les recettes de l'Agence nationale de rénovation urbaine en y affectant certaines ressources de l'État.

Pour que l'ANRU puisse mener à bien ses missions, notre amendement vise à lui affecter le produit des ventes domaniales de l'État et le produit d'une partie de la taxe annuelle perçue dans la région d'Île-de-France sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage. Le premier représente 500 millions d'euros par an pour l'État et le second 162 millions d'euros par an pour la région d'Île-de-France.

Notons que le produit de la taxe définie à l'article L. 231 *ter* du code général des impôts avait été affecté au budget de l'équipement. Or si cette taxe continue d'être perçue, la traçabilité de l'utilisation de l'argent reste médiocre.

La mesure que nous proposons est d'autant plus nécessaire que la dotation budgétaire annuelle de 465 millions d'euros n'a pas été augmentée dans le budget pour 2006 et que l'on constate une stagnation des autorisations d'engagement et une diminution des crédits de paiement entre 2005 et 2006.

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

**M. Dominique Braye, rapporteur.** Il n'apparaît pas nécessaire pour l'instant d'affecter à l'ANRU une nouvelle recette.

Il convient de rappeler que, chaque année, l'ANRU se voit attribuer, conformément aux engagements de l'État, 465 millions d'euros en autorisations d'engagement et qu'actuellement, d'après ce que nous savons – M. le ministre nous le confirmera peut-être –, elle ne connaît pas de difficultés budgétaires pour financer les projets qu'elle a contractualisés.

La commission a donc émis un avis défavorable.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Madame Demessine, je ne peux qu'être ravi et soulagé de voir aujourd'hui cette agence soutenue par cette partie de l'hémicycle. (Sourires.)

**M. Jean Desessard.** C'est une partie qui bouge ! (Rires.)

**M. Jean-Louis Borloo, ministre.** Au moment où ont été présentés devant cette assemblée son concept, son mode de création et son financement sur cinq ans, vous n'aviez

pas manifesté le même enthousiasme qu'aujourd'hui : si ma mémoire est bonne, vous n'avez pas soutenu la création de l'agence.

Comme me l'avait dit un président du Conseil économique et social alors que nous parlions de la rénovation urbaine : mieux vaut une idée juste qui a du mal à percer qu'une idée fausse qui prospère trop rapidement. Je suis heureux d'avoir aujourd'hui le soutien de votre groupe sur l'Agence nationale de rénovation urbaine.

Il est exact que l'état des quartiers français nécessite que ce programme soit amplifié et que son financement passe de 20 milliards d'euros à 30 milliards d'euros. C'est la raison pour laquelle les partenaires sociaux, d'une part, et l'État, d'autre part, se sont engagés à augmenter le programme à due concurrence sur la période. Si de nouveaux besoins apparaissent, nous n'hésiterons pas à revenir devant vous.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 245.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

10

#### TEXTES SOUMIS AU SÉNAT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 88-4 DE LA CONSTITUTION

**M. le président.** J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Projet d'action commune PESC du Conseil relative à la mise en place d'une mission d'assistance frontalière de l'Union européenne au point de passage de Rafah (EU BAM Rafah).

Ce texte sera imprimé sous le numéro E 3009 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Proposition de règlement du Conseil rectifiant le règlement (CE) n° 1786/2003 portant organisation commune des marchés dans le secteur des fourrages séchés.

Ce texte sera imprimé sous le numéro E 3010 et distribué.

11

#### DÉPÔT D'UN RAPPORT

**M. le président.** J'ai reçu de M. Alain Vasselle, rapporteur pour le Sénat, un rapport fait au nom de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2006.

Le rapport sera imprimé sous le numéro 90 et distribué.

12

#### ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, mercredi 23 novembre 2005, à quinze heures et le soir :

1. Sous réserve du dépôt du projet de loi de programme pour la recherche sur le bureau du Sénat, examen de la proposition du président du Sénat tendant à la création d'une commission spéciale sur ce projet de loi et, éventuellement, nomination des membres de cette commission spéciale.

2. Suite de la discussion du projet de loi (n° 57, 2005-2006) portant engagement national pour le logement.

Rapport (n° 81, 2005-2006) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques.

Avis (n° 85, 2005-2006) présenté par Mme Valérie Létard, au nom de la commission des affaires sociales.

Avis (n° 86, 2005-2006) présenté par M. Pierre Jarlier, au nom de la commission des lois.

Le délai limite pour le dépôt des amendements est expiré.

En outre, à vingt-trois heures trente :

Conclusions de la commission mixte paritaire sur le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2006.

#### Délai limite pour les inscriptions de parole et pour le dépôt des amendements

Sous réserve de sa transmission, projet de loi de finances pour 2006 (AN, n° 2540) :

Délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale : mercredi 23 novembre 2005, à dix-sept heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

*(La séance est levée le mercredi 23 novembre 2005, à une heure cinquante.)*

*La Directrice  
du service du compte rendu intégral,  
MONIQUE MUYARD*

#### QUESTION ORALE

REMISE À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT

*Reclassement des salariés de GIAT Industries Tarbes*

874. – 24 novembre 2005. – **Mme Josette Durrieu** attire l'attention de **Mme la ministre de la défense** sur la situation des salariés de GIAT Industries Tarbes et plus spécifiquement sur la problématique du reclassement tel qu'il s'impose sur le terrain. Aujourd'hui, l'ensemble des éléments chiffrés valide les craintes exprimées depuis des mois. En effet, ce sont près de 150 salariés qui seront confrontés à des problèmes de reclassement et qui vivent dans la désespérance. Ses inquiétudes et celles des salariés sont aggravées par le sentiment d'abandon qui s'installe. Les engagements de l'État ne sont pas honorés et c'est sa responsa-

bilité qui est en cause. Comment l'État va-t-il assumer et assurer la suite de ce plan social d'ici à 2006 et garantir un emploi dans les meilleures conditions aux 150 personnes qui sont encore à ce jour dans l'attente du règlement de leur sort ? Par ailleurs, elle avait déjà signalé à Mme la ministre de la défense un problème antérieur à ce plan social 2004-2006 et qui a fait l'objet d'une question écrite de sa part, n° 19686, publiée au *Journal officiel* du

6 octobre 2005, et pour laquelle elle n'a, à ce jour, obtenu aucune réponse. Il touche les fonctionnaires en cessation anticipée d'activité concernés par l'application du plan stratégique économique et social (PSES) entre 1999 et 2002. Quelles mesures entend-elle prendre en faveur de ces fonctionnaires pour rattraper les disparités de traitement avec les fonctionnaires bénéficiant du plan social en cours (PSE) 2004-2007 ?

# ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

## de la séance

### du mardi 22 novembre 2005

#### SCRUTIN (N° 19)

*sur l'amendement n° 218 rectifié bis, présenté par Mme Michelle Demessine et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, à l'article 2 du projet de loi portant engagement national pour le logement (rédaction des articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation).*

Nombre de votants : ..... 290  
 Nombre de suffrages exprimés : ..... 290

Pour : ..... 120  
 Contre : ..... 170

Le Sénat n'a pas adopté.

#### ANALYSE DU SCRUTIN

##### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

*Pour* : 23.

##### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

*Contre* : 1. – M. Daniel Dubois.

*N'ont pas pris part au vote* : 32.

##### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*Contre* : 16.

##### GRUPE SOCIALISTE (97) :

*Pour* : 97.

##### GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

*Contre* : 153.

*N'ont pas pris part au vote* : 2. – MM. Christian Poncelet, président du Sénat, et Jean-Claude Gaudin, qui présidait la séance.

##### SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

*N'ont pas pris part au vote* : 7.

#### Ont voté pour

Jacqueline Alquier	Éliane Assassi	François Autain
Michèle André	David Assouline	Robert Badinter
Bernard Angels	Bertrand Auban	Marie-France Beauflis

Jean-Pierre Bel	Josette Durrieu	Gérard Miquel
Maryse Bergé-Lavigne	Bernard Dussaut	Michel Moreigne
Jean Besson	Guy Fischer	Roland Muzeau
Pierre Biarnès	Thierry Foucaud	Jean-Marc Pastor
Michel Billout	Jean-Claude Frécon	Daniel Percheron
Marie-Christine Blandin	Bernard Frimat	Jean-Claude Peyronnet
Jean-Marie Bockel	Charles Gautier	Jean-François Picheral
Yannick Bodin	Jacques Gillot	Bernard Piras
Nicole	Jean-Pierre Godefroy	Jean-Pierre Plancade
Borvo Cohen-Seat	Jean-Noël Guérini	Gisèle Printz
Didier Boulaud	Claude Haut	Jack Ralite
Alima	Odette Herviaux	Daniel Raoul
Boumediene-Thiery	Gélita Hoarau	Paul Raoult
Yolande Boyer	Robert Hue	Daniel Reiner
Robert Bret	Sandrine Hurel	Ivan Renar
Nicole Bricq	Alain Journet	Thierry Repentin
Jean-Pierre Caffet	Bariza Khiari	Roland Ries
Claire-Lise Champion	Yves Krattinger	Gérard Roujas
Jean-Louis Carrère	André Labarrère	André Rouvière
Bernard Cazeau	Philippe Labeyrie	Michèle San Vicente
Monique	Serge Lagauche	Claude Saunier
Cerisier-ben Guiga	Serge Larcher	Patricia Schillinger
Michel Charasse	Gérard Le Cam	Michel Sergent
Gérard Collomb	Raymonde Le Texier	Jacques Siffre
Pierre-Yves Collombat	André Lejeune	René-Pierre Signé
Yves Coquelle	Louis Le Pensec	Jean-Pierre Sueur
Raymond Courrière	Claude Lise	Simon Sutour
Roland Courteau	Hélène Luc	Catherine Tasca
Yves Dauge	Roger Madec	Michel Teston
Annie David	Philippe Madrelle	Jean-Marc Todeschini
Jean-Pierre Demerliat	Jacques Mahéas	Pierre-Yvon Trémel
Michelle Demessine	François Marc	André Vantomme
Christiane Demontès	Jean-Pierre Masseret	Bernard Vera
Jean Desessard	Marc Massion	André Vézinhel
Évelyne Didier	Josiane Mathon	Marcel Vidal
Claude Domeizel	Pierre Mauroy	Jean-François Voguet
Michel	Jean-Luc Mélenchon	Dominique Voynet
Dreyfus-Schmidt	Louis Mermaz	Richard Yung
	Jean-Pierre Michel	

#### Ont voté contre

Jean-Paul Alduy	Jacques Blanc	Christian Cointat
Nicolas Alfonsi	Paul Blanc	Yvon Collin
Pierre André	Pierre Bordier	Gérard Cornu
Gérard Bailly	Joël Bourdin	Jean-Patrick Courtois
José Balareello	Brigitte Bout	Philippe Dallier
Gilbert Barbier	André Boyer	Serge Dassault
Bernard Barraux	Jean-Guy Branger	Isabelle Debré
Jacques Baudot	Dominique Braye	Robert Del Picchia
Jean-Michel Baylet	Paulette Brisepierre	Gérard Delfau
René Beaumont	Louis de Broissia	Christian Demuynck
Michel Bécot	François-Noël Buffet	Gérard Dériot
Claude Belot	Christian Cambon	Denis Detcheverry
Daniel Bernardet	Jean-Pierre Cantegrit	Eric Doligé
Roger Besse	Jean-Claude Carle	Michel Doublet
Laurent Bêteille	Auguste Cazalet	Daniel Dubois
Joël Billard	Gérard César	Alain Dufaut
Jean Bizet	Marcel-Pierre Cléach	André Dulait

Ambroise Dupont  
Bernadette Dupont  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Émin  
Jean-Paul Émorine  
Michel Esneu  
Jean-Claude Étienne  
Hubert Falco  
Jean Faure  
André Ferrand  
François Fillon  
Gaston Flosse  
François Fortassin  
Alain Fouché  
Jean-Pierre Fourcade  
Bernard Fournier  
Jean François-Poncet  
Yves Fréville  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle Garriaud-Maylam  
Patrice Gélard  
Alain Gérard  
François Gerbaud  
Charles Ginésy  
Francis Giraud  
Paul Girod  
Philippe Goujon  
Daniel Goulet  
Alain Gournac  
Adeline Gousseau  
Adrien Gouteyron  
Francis Grignon  
Louis Grillot  
Georges Gruillot  
Charles Guené  
Michel Guerry  
Hubert Haenel  
Françoise Henneron  
Pierre Hérisson  
Marie-Thérèse  
Hermange

Michel Houel  
Jean-François Humbert  
Christiane Hummel  
Benoît Huré  
Jean-Jacques Hyst  
Soibahaddine Ibrahim  
Pierre Jarlier  
Jean-Marc Juilhard  
Christiane  
Kammermann  
Roger Karoutchi  
Fabienne Keller  
Pierre Laffitte  
Alain Lambert  
Elisabeth Lamure  
André Lardeux  
Robert Laufoaulu  
Jean-René Lecerf  
Dominique Leclerc  
Jacques Legendre  
Jean-François  
Le Grand  
Philippe Leroy  
Marcel Lesbros  
Gérard Longuet  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Lucienne Malovry  
Philippe Marini  
Daniel Marsin  
Pierre Martin  
Colette Mélot  
Lucette  
Michaux-Chevry  
Alain Milon  
Jean-Luc Miraux  
Aymeri  
de Montesquiou  
Dominique  
Mortemouque  
Georges Mouly  
Bernard Murat  
Philippe Nachbar

Georges Othily  
Monique Papon  
Charles Pasqua  
Jacques Pelletier  
Jean Pépín  
Jacques Peyrat  
Jackie Pierre  
Xavier Pintat  
Rémy Pointereau  
Ladislav Poniatski  
Hugues Portelli  
Catherine Procaccia  
Jean Puech  
Jean-Pierre Raffarin  
Henri de Raincourt  
Charles Revet  
Henri Revol  
Henri de Richemont  
Philippe Richert  
Yves Rispat  
Josselin de Rohan  
Roger Romani  
Janine Rozier  
Bernard Saugey  
Bernard Seillier  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Louis Souvet  
Yannick Texier  
Michel Thiollière  
Henri Torre  
André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Jacques Valade  
Alain Vasselle  
François Vendasi  
Jean-Pierre Vial  
Serge Vinçon  
Jean-Paul Virapoullé

## SCRUTIN (n° 20)

sur l'amendement n° 336, présenté par M. Thierry Repentin et les membres du groupe socialiste et apparentés, à l'article 2 du projet de loi portant engagement national pour le logement (politique foncière).

Nombre de votants : ..... 306  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 306

Pour : ..... 120  
Contre : ..... 186

Le Sénat n'a pas adopté.

## ANALYSE DU SCRUTIN

### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

*Pour* : 23.

### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

*Contre* : 33.

### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

*N'ont pas pris part au vote* : 16.

### GRUPE SOCIALISTE (97) :

*Pour* : 97.

### GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

*Contre* : 153.

*N'ont pas pris part au vote* : 2. – MM. Christian Poncelet, président du Sénat, et M. Adrien Gouteyron, qui présidait la séance.

### SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GRUPE (7) :

*N'ont pas pris part au vote* : 7.

### Ont voté pour

Jacqueline Alquier  
Michèle André  
Bernard Angels  
Éliane Assassi  
David Assouline  
Bertrand Auban  
François Autain  
Robert Badinter  
Marie-France Beaufils  
Jean-Pierre Bel  
Maryse Bergé-Lavigne  
Jean Besson  
Pierre Biarnès  
Michel Billout  
Marie-Christine  
Blandin  
Jean-Marie Bockel  
Yannick Bodin  
Nicole  
Borvo Cohen-Seat  
Didier Boulaud  
Alima  
Boumediene-Thiery

Yolande Boyer  
Robert Bret  
Nicole Bricq  
Jean-Pierre Caffet  
Claire-Lise Campion  
Jean-Louis Carrère  
Bernard Cazeau  
Monique  
Cérisier-ben Guiga  
Michel Charasse  
Gérard Collomb  
Pierre-Yves Collombat  
Yves Coquelle  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Yves Dauge  
Annie David  
Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Christiane Demontés  
Jean Desessard  
Évelyne Didier  
Claude Domeizel

Michel  
Dreyfus-Schmidt  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Guy Fischer  
Thierry Foucaud  
Jean-Claude Frécon  
Bernard Frimat  
Charles Gautier  
Jacques Gillot  
Jean-Pierre Godefroy  
Jean-Noël Guérini  
Claude Haut  
Odette Herviaux  
Gélita Hoarau  
Robert Hue  
Sandrine Hurel  
Alain Journet  
Bariza Khiari  
Yves Krattinger  
André Labarrère  
Philippe Labeyrie  
Serge Lagache

### N'ont pas pris part au vote

Nicolas About  
Philippe Adnot  
Jean-Paul Amoudry  
Philippe Arnaud  
Jean Arthuis  
Denis Badré  
Claude Biwer  
Maurice Blin  
Didier Borotra  
Jean Boyer  
Philippe Darniche  
Marcel Deneux  
Sylvie Desmarescaux  
Yves Détraigne

Muguette Dini  
Philippe Dominati  
Jean-Léonce Dupont  
Pierre Fauchon  
Françoise Férat  
Christian Gaudin  
Gisèle Gautier  
Adrien Giraud  
Jacqueline Gourault  
Jean-Jacques Jégou  
Joseph Kergueris  
Valérie Létard  
Jean Louis Masson  
Jean-Claude Merceron

Michel Mercier  
Catherine  
Morin-Desailly  
Philippe Nogrix  
Anne-Marie Payet  
Yves Pozzo di Borgo  
Bruno Retailleau  
Daniel Soulage  
Alex Türk  
André Vallet  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
François Zocchetto

### N'ont pas pris part au vote

MM. Christian Poncelet, président du Sénat, et Jean-Claude Gaudin, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 298  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 298  
Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 150

Pour : ..... 119  
Contre : ..... 179

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

Serge Larcher  
Gérard Le Cam  
Raymonde Le Texier  
André Lejeune  
Louis Le Pen  
Claude Lise  
Hélène Luc  
Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
François Marc  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Josiane Mathon  
Pierre Mauroy  
Jean-Luc Mélenchon  
Louis Mermaz  
Jean-Pierre Michel  
Gérard Miquel

Michel Moreigne  
Roland Muzeau  
Jean-Marc Pastor  
Daniel Percheron  
Jean-Claude Peyronnet  
Jean-François Picheral  
Bernard Piras  
Jean-Pierre Plancade  
Gisèle Printz  
Jack Ralite  
Daniel Raoul  
Paul Raoult  
Daniel Reiner  
Ivan Renar  
Thierry Repentin  
Roland Ries  
Gérard Roujas  
André Rouvière  
Michèle San Vicente

Claude Saunier  
Patricia Schillinger  
Michel Sergent  
Jacques Siffre  
René-Pierre Signé  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tasca  
Michel Teston  
Jean-Marc Todeschini  
Pierre-Yvon Trémel  
André Vantomme  
Bernard Vera  
André Vezinhet  
Marcel Vidal  
Jean-François Voguet  
Dominique Voynet  
Richard Yung

Hugues Portelli  
Yves Pozzo di Borgo  
Catherine Procaccia  
Jean Puech  
Jean-Pierre Raffarin  
Henri de Raincourt  
Charles Revet  
Henri Revol  
Henri de Richemont  
Philippe Richert  
Yves Rispat

Josselin de Rohan  
Roger Romani  
Janine Rozier  
Bernard Saugey  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Daniel Soulage  
Louis Souvet  
Yannick Texier  
Henri Torre  
André Trillard

Catherine Troendle  
François Trucy  
Jacques Valade  
André Vallet  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
Alain Vasselle  
Jean-Pierre Vial  
Serge Vinçon  
Jean-Paul Virapoullé  
François Zocchetto

### Ont voté contre

Nicolas About  
Jean-Paul Alduy  
Jean-Paul Amoudry  
Pierre André  
Philippe Arnaud  
Jean Arthuis  
Denis Badré  
Gérard Bailly  
José Balarello  
Bernard Barraux  
Jacques Baudot  
René Beaumont  
Michel Bécot  
Claude Belot  
Daniel Bernardet  
Roger Besse  
Laurent Bêteille  
Joël Billard  
Claude Biwer  
Jean Bizet  
Jacques Blanc  
Paul Blanc  
Maurice Blin  
Pierre Bordier  
Didier Borotra  
Joël Bourdin  
Brigitte Bout  
Jean Boyer  
Jean-Guy Branger  
Dominique Braye  
Paulette Brisepierre  
Louis de Broissia  
François-Noël Buffet  
Christian Cambon  
Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Auguste Cazalet  
Gérard César  
Marcel-Pierre Cléach  
Christian Cointat  
Gérard Cornu  
Jean-Patrick Courtois  
Philippe Dallier  
Serge Dassault  
Isabelle Debré  
Robert Del Picchia  
Christian Demuyneck  
Marcel Deneux  
Gérard Dériot  
Denis Detcheverry  
Yves Detraigne  
Muguette Dini  
Éric Doligé

Michel Doublet  
Daniel Dubois  
Alain Dufaut  
André Dulait  
Ambroise Dupont  
Bernadette Dupont  
Jean-Léonce Dupont  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Émin  
Jean-Paul Émorine  
Michel Esneu  
Jean-Claude Étienne  
Hubert Falco  
Pierre Fauchon  
Jean Faure  
Françoise Féral  
André Ferrand  
François Fillon  
Gaston Flosse  
Alain Fouché  
Jean-Pierre Fourcade  
Bernard Fournier  
Jean François-Poncet  
Yves Fréville  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle Garriaud-Maylam  
Christian Gaudin  
Jean-Claude Gaudin  
Gisèle Gautier  
Patrice Gélard  
Alain Gérard  
François Gerbaud  
Charles Ginésy  
Adrien Giraud  
Francis Giraud  
Paul Girod  
Philippe Goujon  
Daniel Goulet  
Jacqueline Gourault  
Alain Gournac  
Adeline Gousseau  
Francis Grignon  
Louis Grillot  
Georges Gruillot  
Charles Guené  
Michel Guerry  
Hubert Haenel  
Françoise Henneron  
Pierre Hérisson  
Marie-Thérèse  
Hermange  
Michel Houel

Jean-François Humbert  
Christiane Hummel  
Benoît Huré  
Jean-Jacques Hyest  
Soibahaddine Ibrahim  
Pierre Jarlier  
Jean-Jacques Jégou  
Jean-Marc Juilhard  
Christiane  
Kammermann  
Roger Karoutchi  
Fabienne Keller  
Joseph Kergueris  
Alain Lambert  
Élisabeth Lamure  
André Lardeux  
Robert Laufoaalu  
Jean-René Leckerf  
Dominique Leclerc  
Jacques Legendre  
Jean-François  
Le Grand  
Philippe Leroy  
Marcel Lesbros  
Valérie Létard  
Gérard Longuet  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Lucienne Malovry  
Philippe Marini  
Pierre Martin  
Colette Mélot  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Lucette  
Michaux-Chevry  
Alain Milon  
Jean-Luc Miraux  
Catherine  
Morin-Desailly  
Dominique  
Mortemousque  
Bernard Murat  
Philippe Nachbar  
Philippe Nogrix  
Monique Papon  
Charles Pasqua  
Anne-Marie Payet  
Jean Pépin  
Jacques Peyrat  
Jackie Pierre  
Xavier Pintat  
Rémy Pointereau  
Ladislav Poniatowski

### N'ont pas pris part au vote

Philippe Adnot  
Nicolas Alfonsi  
Gilbert Barbier  
Jean-Michel Baylet  
André Boyer  
Yvon Collin  
Philippe Darniche  
Gérard Delfau

Sylvie Desmarescaux  
Philippe Dominati  
François Fortassin  
Pierre Laffitte  
Daniel Marsin  
Jean Louis Masson  
Aymeri  
de Montesquiou

Georges Mouly  
Georges Othily  
Jacques Pelletier  
Bruno Retailleau  
Bernard Seillier  
Michel Thiollière  
Alex Türk  
François Vendasi

### N'ont pas pris part au vote

MM. Christian Poncelet, président du Sénat, et Adrien Gou-  
teyron, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : ..... 323  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 323  
Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 162

Pour : ..... 126  
Contre : ..... 197

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés confor-  
mément à la liste ci-dessus.

### SCRUTIN (n° 21)

sur l'amendement n° 47, présenté par M. Dominique Braye au nom  
de la commission des affaires économiques, l'amendement n° 132,  
présenté par M. Pierre Jarlier au nom de la commission des lois,  
et l'amendement n° 347, présenté par MM. Thierry Repentin,  
Daniel Raoul, Jean-Pierre Caffet et les membres du groupe socia-  
liste et apparentés, tendant à insérer un article additionnel après  
l'article 4 du projet de loi portant engagement national pour le  
logement (compensation de pertes de recettes).

Nombre de votants : ..... 329  
Nombre de suffrages exprimés : ..... 329

Pour : ..... 329  
Contre : ..... 0

Le Sénat a adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

Pour : 22.

N'a pas pris part au vote : 1. – M. Guy Fischer, qui prési-  
dait la séance.

#### GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

Pour : 33.

#### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

Pour : 16.

**GROUPE SOCIALISTE (97) :***Pour* : 97.**GROUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :***Pour* : 154.*N'a pas pris part au vote* : 1. – M. Christian Poncelet, président du Sénat.**SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :***Pour* : 7.**Ont voté pour**

Nicolas About  
Philippe Adnot  
Jean-Paul Alduy  
Nicolas Alfonsi  
Jacqueline Alquier  
Jean-Paul Amoudry  
Michèle André  
Pierre André  
Bernard Angels  
Philippe Arnaud  
Jean Arthuis  
Éliane Assassi  
David Assouline  
Bertrand Auban  
François Autain  
Robert Badinter  
Denis Badré  
Gérard Bailly  
José Balarello  
Gilbert Barbier  
Bernard Barraux  
Jacques Baudot  
Jean-Michel Baylet  
Marie-France Beauflis  
René Beaumont  
Michel Bécot  
Jean-Pierre Bel  
Claude Belot  
Maryse Bergé-Lavigne  
Daniel Bernardet  
Roger Besse  
Jean Besson  
Laurent Béteille  
Pierre Biarnès  
Joël Billard  
Michel Billout  
Claude Biwer  
Jean Bizet  
Jacques Blanc  
Paul Blanc  
Marie-Christine Blandin  
Maurice Blin  
Jean-Marie Bockel  
Yannick Bodin  
Pierre Bordier  
Didier Borotra  
Nicole  
Borvo Cohen-Seat  
Didier Boulaud

Alima  
Boumediene-Thiery  
Joël Bourdin  
Brigitte Bout  
André Boyer  
Jean Boyer  
Yolande Boyer  
Jean-Guy Branger  
Dominique Braye  
Robert Bret  
Nicole Bricq  
Paulette Brisepierre  
Louis de Broissia  
François-Noël Buffet  
Jean-Pierre Caffet  
Christian Cambon  
Claire-Lise Champion  
Jean-Pierre Cantegrit  
Jean-Claude Carle  
Jean-Louis Carrère  
Auguste Cazalet  
Bernard Cazeau  
Monique Cerisier-ben Guiga  
Gérard César  
Michel Charasse  
Marcel-Pierre Cléach  
Christian Cointat  
Yvon Collin  
Gérard Collomb  
Pierre-Yves Collombat  
Yves Coquelle  
Gérard Cornu  
Raymond Courrière  
Roland Courteau  
Jean-Patrick Courtois  
Philippe Dallier  
Philippe Darniche  
Serge Dassault  
Yves Dauge  
Annie David  
Isabelle Debré  
Robert Del Picchia  
Gérard Delfau  
Jean-Pierre Demerliat  
Michelle Demessine  
Christiane Demontès  
Christian Demuynck  
Marcel Deneuve  
Gérard Dériot

Jean Desessard  
Sylvie Desmarescaux  
Denis Detcheverry  
Yves Détraigne  
Évelyne Didier  
Muguette Dini  
Éric Doligé  
Claude Domeizel  
Philippe Dominati  
Michel Doublet  
Michel  
Dreyfus-Schmidt  
Daniel Dubois  
Alain Dufaut  
André Dulait  
Ambroise Dupont  
Bernadette Dupont  
Jean-Léonce Dupont  
Josette Durrieu  
Bernard Dussaut  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Émin  
Jean-Paul Émorine  
Michel Esneu  
Jean-Claude Étienne  
Hubert Falco  
Pierre Fauchon  
Jean Faure  
Françoise Férat  
André Ferrand  
François Fillon  
Gaston Flosse  
François Fortassin  
Thierry Foucaud  
Alain Fouché  
Jean-Pierre Fourcade  
Bernard Fournier  
Jean François-Poncet  
Jean-Claude Frécon  
Yves Fréville  
Bernard Frimat  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle Garriaud-Maylam  
Christian Gaudin  
Jean-Claude Gaudin  
Charles Gautier  
Gisèle Gautier  
Patrice Gélard  
Alain Gérard

François Gerbaud  
Jacques Gillot  
Charles Ginésy  
Adrien Giraud  
Francis Giraud  
Paul Girod  
Jean-Pierre Godefroy  
Philippe Goujon  
Daniel Goulet  
Jacqueline Gourault  
Alain Gournac  
Adeline Gousseau  
Adrien Gouteyron  
Francis Grignon  
Louis Grillot  
Georges Gruillot  
Charles Guené  
Jean-Noël Guérini  
Michel Guerry  
Hubert Haenel  
Claude Haut  
Jean-Luc Henneron  
Pierre Hérisson  
Marie-Thérèse Hermange  
Odette Herviaux  
Gélita Hoarau  
Michel Houel  
Robert Hue  
Jean-François Humbert  
Christiane Hummel  
Benoît Huré  
Sandrine Hurel  
Jean-Jacques Hyst  
Soibahaddine Ibrahim  
Pierre Jarlier  
Jean-Jacques Jégou  
Alain Jourmet  
Jean-Marc Juillard  
Christiane  
Kammermann  
Roger Karoutchi  
Fabienne Keller  
Joseph Kergueris  
Bariza Khiari  
Yves Krattinger  
André Labarrère  
Philippe Labeyrie  
Pierre Laffitte  
Serge Lagauche  
Alain Lambert  
Élisabeth Lamure  
Serge Larcher  
André Lardeux  
Robert Laufoaulu  
Gérard Le Cam  
Raymonde Le Texier  
Jean-René Lecerc  
Dominique Leclerc  
Jacques Legendre  
Jean-François  
Le Grand  
André Lejeune  
Louis Le Pensec

Philippe Leroy  
Marcel Lesbros  
Valérie Létard  
Claude Lise  
Gérard Longuet  
Simon Loueckhote  
Roland du Luart  
Hélène Luc  
Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques Mahéas  
Lucienne Malovry  
François Marc  
Philippe Marini  
Daniel Marsin  
Pierre Martin  
Jean-Pierre Masseret  
Marc Massion  
Jean Louis Masson  
Josiane Mathon  
Pierre Mauroy  
Jean-Luc Mélenchon  
Colette Mélot  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Louis Mermaz  
Lucette  
Michaux-Chevry  
Jean-Pierre Michel  
Alain Milon  
Gérard Miquel  
Jean-Luc Miraux  
Aymeri  
de Montesquiou  
Michel Moreigne  
Catherine  
Morin-Desailly  
Dominique  
Mortemousque  
Georges Mouly  
Bernard Murat  
Roland Muzeau  
Philippe Nachbar  
Philippe Nogrinx  
Georges Othily  
Monique Papon  
Charles Pasqua  
Jean-Marc Pastor  
Anne-Marie Payet  
Jacques Pelletier  
Jean Pépin  
Daniel Percheron  
Jacques Peyrat  
Jean-Claude Peyronnet  
Jean-François Picheral  
Jackie Pierre  
Xavier Pintat  
Bernard Piras  
Jean-Pierre Plancade  
Rémy Pointereau  
Ladislav Poniatowski  
Hugues Portelli  
Yves Pozzo di Borgo  
Gisèle Printz

Catherine Procaccia  
Jean Puech  
Jean-Pierre Raffarin  
Henri de Raincourt  
Jack Ralite  
Daniel Raoul  
Paul Raoult  
Daniel Reiner  
Ivan Renar  
Thierry Repentin  
Bruno Retailleau  
Charles Revet  
Henri Revol  
Henri de Richemont  
Philippe Richert  
Roland Ries  
Yves Rispat  
Josselin de Rohan  
Roger Romani  
Gérard Roujas  
André Rouvière  
Janine Rozier  
Michèle San Vicente  
Bernard Saugey  
Claude Saunier  
Patricia Schilling  
Bernard Seillier  
Michel Sergent  
Bruno Sido  
Jacques Siffre  
René-Pierre Signé  
Esther Sittler  
Daniel Soulage  
Louis Souvet  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tascia  
Michel Teston  
Yannick Texier  
Michel Thiollière  
Jean-Marc Todeschini  
Henri Torre  
Pierre-Yvon Trémel  
André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Alex Türk  
Jacques Valade  
André Vallet  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
André Vantomme  
Alain Vasselle  
François Vendasi  
Bernard Vera  
André Vézinhét  
Jean-Pierre Vial  
Marcel Vidal  
Serge Vinçon  
Jean-Paul Virapoullé  
Jean-François Voguet  
Dominique Voynet  
Richard Yung  
François Zocchetto

**N'ont pas pris part au vote**

MM. Christian Poncelet, président du Sénat, et Guy Fischer, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste du scrutin ci-dessus.



## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>03</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>114,90</b>
<b>33</b>	Questions..... 1 an	<b>80,60</b>
<b>83</b>	Table compte rendu.....	<b>21,90</b>
<b>93</b>	Table questions.....	<b>17,40</b>
	<b>DÉBATS DU SÉNAT :</b>	
<b>05</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>97,30</b>
<b>35</b>	Questions..... 1 an	<b>62,00</b>
<b>85</b>	Table compte rendu.....	<b>18,60</b>
<b>95</b>	Table questions.....	<b>12,30</b>
	<b>DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :</b>	
<b>07</b>	Série ordinaire ..... 1 an	<b>576,80</b>
<b>27</b>	Série budgétaire..... 1 an	<b>69,30</b>
	<b>DOCUMENTS DU SÉNAT :</b>	
<b>09</b>	Un an.....	<b>527,10</b>

**En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande**

Tout paiement à la commande facilitera son exécution

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(\*) Décret n° 2004-1434 du 23 décembre 2004

---

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION : Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15  
 STANDARD : **01-40-58-75-00** – RENSEIGNEMENTS DOCUMENTAIRES : **01-40-58-79-79** – TÉLÉCOPIE ABONNEMENT : **01-40-58-77-57**

---

**Prix du numéro : 0,90 €**