

COMPTE RENDU ANALYTIQUE OFFICIEL

Lundi 20 octobre 2008

LOGEMENT (Urgence – Suite)
MODIFICATION À L'ORDRE DU JOUR

SOMMAIRE

RETRAIT D'UNE QUESTION ORALE.....	1
LOGEMENT (Urgence - Suite).....	1
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	1
Articles additionnels après l'article 9 (Suite)	1
Article 10	7
Articles additionnels	11
Article 11	13
Article 12	14
Article 13	17
Articles additionnels	17
Article 14	20
Articles additionnels	21
MODIFICATION À L'ORDRE DU JOUR	25
LOGEMENT (Urgence – Suite).....	25
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	25
Article 15	25
Articles additionnels	32
Article 16	35
Articles additionnels	37
Article 17	38
Articles additionnels	46
Article 18	46
Articles additionnels	49
Article 19	52
Articles additionnels	55

SÉANCE du lundi 20 octobre 2008

8^e séance de la session ordinaire 2008-2009

PRÉSIDENCE DE M. ROGER ROMANI,
VICE-PRÉSIDENT

La séance est ouverte à 15 heures.

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

Retrait d'une question orale

M. le président. – J'informe le Sénat que la question orale n°290 de Mme Josette Durrieu est retirée de l'ordre du jour de la séance du mardi 28 octobre, à la demande de son auteur.

Acte est donné de cette communication.

Logement (Urgence - Suite)

M. le président. – L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, sur lequel le Gouvernement a déclaré l'urgence, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Discussion des articles (Suite)

Articles additionnels après l'article 9 (Suite)

M. le président. – Dans la discussion des articles, nous en étions parvenus à l'examen de l'amendement n°379 rectifié *ter* portant article additionnel après l'article 9, précédemment réservé, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigé :

« Si la délibération concerne un contrat de service public ou un dossier d'urbanisme, le projet accompagné de l'ensemble des pièces peuvent être consultés à la mairie par tout conseiller municipal dans les conditions fixées par le règlement intérieur. »

M. Daniel Raoul. – J'ai rectifié cet amendement sur proposition du rapporteur, à laquelle je souscris, sachant que la lecture à l'Assemblée nationale donnera l'occasion d'en peaufiner la rédaction, si nécessaire. Je ne puis admettre de voir que, dans mon

agglomération, certains cabinets spécialisés jouent de la contradiction entre la loi et le règlement.

M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques. – La rectification apportée règle le problème, étant entendu que ce qui s'applique aux collectivités s'applique *de facto* aux EPCI. Favorable.

Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville. – Sagesse.

M. Daniel Raoul. – L'adoption de cet amendement évitera de surcroît aux collectivités concernées de s'assurer les services d'un transporteur spécialisé pour mettre les pièces à disposition de 90 membres d'une communauté d'agglomération...

L'amendement n°379 rectifié ter est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°452 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

« Art. L. ... - Dans les communes soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le plan local de l'urbanisme prévoit qu'au moins 30 % de tout programme de logement doit être affecté à des 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 à des logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

« Le plan local d'urbanisme peut délimiter des zones où ce pourcentage est supérieur. »

« Ce pourcentage obligatoire est porté à 50 % pour les communes dont le préfet a prononcé la carence en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Daniel Raoul. – Fixer un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux dans le PLU (Plan local d'urbanisme) n'est aujourd'hui qu'une faculté. Nous proposons d'en faire une obligation pour les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et de renforcer cette obligation pour les communes convaincues de mauvaise volonté, c'est-à-dire frappées d'un constat de carence. Les communes n'ayant pas atteint le quota de 20 % de logements locatifs sociaux devraient ainsi prévoir au moins 30 % de logements affectés au parc locatif social dans tout programme de logement, voire plus à l'intérieur de zones délimitées. Nous ne faisons, au reste, que reprendre une proposition du rapport Pinte qui recommande que tous les programmes de

construction en zone tendue comportent une part spécifique de logements sociaux. Sur 730 communes concernées par le programme de rattrapage, 330 le sont pour n'avoir pas atteint le quota, tandis que 291 sont frappées d'un pur et simple constat de carence : il est clair que la sanction financière ne suffit pas, dans certaines communes aisées, à ramener les exécutifs à la raison... Et cela d'autant moins, madame la ministre, si certains arbitrages préfectoraux, comme celui qui a été rendu pour une commune des Hauts-de-Seine, ramènent la sanction de 3,3 millions à 117 000 euros... C'est non seulement scandaleux...

M. Thierry Repentin. – On ne prête qu'aux riches...

M. Daniel Raoul. – ...mais immoral au regard de votre engagement, madame la ministre, que je ne mets nullement en cause.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ma réponse vaudra pour tous les amendements relatifs à l'article 55 de la loi SRU : nous y avons, dans le passé, consacré assez d'heures et, si la commission a adopté un amendement de suppression de l'article 17, c'est bien pour nous éviter d'entrer à nouveau dans le cycle infernal de ce type de contre-propositions, fort peu porteuses pour le logement. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Votre amendement, trop systématique, ne permet pas d'adapter les exigences du PLU aux contraintes locales.

L'amendement n°452 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°422 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - L'État procède à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsqu'ils sont destinés à la réalisation de programmes de logements dont au moins une partie est réalisée en logement social. Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 50 % au moins de la surface hors œuvre totale des immeubles réalisés doivent être consacrés à la réalisation de logements locatifs sociaux et 20 % dans les autres communes.

La charge foncière correspondant aux logements locatifs sociaux est cédée à la valeur foncière de référence pour le financement du logement locatif social.

II. - Les dispositions du I ci-dessus s'appliquent aux cessions d'immeubles appartenant aux entreprises publiques et aux établissements publics dont la liste est définie par décret.

III. - Les pertes de recettes résultant pour l'État des I et II ci-dessus sont compensées à due concurrence par la

création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Thierry Repentin. – Je souhaiterais pourtant, monsieur le rapporteur, recevoir une réponse circonstanciée sur cet amendement car il ne s'applique pas seulement aux communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.

Le Comité interministériel pour le développement de l'offre de logements (Cidol) du 28 mars dernier a engagé un programme ambitieux de valorisation des terrains publics qui prévoit, en vue de la mise en chantier de 70 000 logements d'ici à 2012, dont 40 % de logements locatifs sociaux, une valorisation au plus juste prix des terrains destinés à ces derniers, en complément du mécanisme de la décote introduit par la loi de cohésion sociale. Une circulaire du 6 mai 2008 prévoit ainsi une nouvelle procédure de cession du foncier public mais qui ne va pas, à notre sens, assez loin, le préfet étant seulement chargé d'apprécier l'opportunité d'une ventilation par catégorie et la typologie retenue, la vente restant ne pouvant se faire en dessous de la valeur domaniale des terrains. Notre amendement oblige l'État à vendre en dessous de cette valeur quand le terrain est destiné au logement social, la charge foncière étant calculée à la valeur de référence pour le financement du logement locatif social.

Personne ne sait, madame la ministre, si le mécanisme de décote est réellement mis en œuvre.

Quand il s'agit d'arbitrer entre les intérêts patrimoniaux de l'État et le logement social, il semble que Bercy tienne encore la corde ! Notre amendement devrait permettre d'inverser la tendance.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je rappelle que ce sont aux communes de construire des logements sociaux ! Pour sa part, l'État a déjà prévu une décote importante de 35 %, ce qui a permis de construire 13 200 logements sociaux en 2007 et nous devrions en atteindre le seuil des 30 000 cette année. Il est vrai qu'il est toujours plus facile de demander aux autres de faire des efforts qu'à soi-même mais, compte tenu de la tension des finances publiques, avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Début octobre, le Président de la République a demandé que de nouveaux terrains soient rapidement libérés, ce qui va être fait prochainement. Avis défavorable.

M. Thierry Repentin. – La circulaire dont nous avons parlé est intéressante mais elle n'a pas d'effets réels. Certes, l'État peut vendre un terrain avec une décote de 35 % mais c'est à peine une ou deux années d'augmentation du foncier dans notre pays. L'effort est donc très relatif. Le prix du mètre carré des terrains devrait être fixé par rapport au prix d'équilibre foncier pour la construction du logement social. Cette logique est aisément compréhensible et je suis peiné

qu'elle ne soit pas partagée par les promoteurs du logement social.

L'amendement n°422 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°446 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

M. Jean Desessard. – Il convient de donner une prime à la construction de logements vraiment sociaux. Les logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration devraient être décomptés comme valant deux logements. Cette proposition figure d'ailleurs dans le rapport Pinte qui, décidemment, fourmille de bonnes idées, hélas peu suivies d'effets.

Les besoins en logements locatifs très sociaux ne cessent de croître et ce sont les plus difficiles à faire sortir de terre. Avec notre proposition, les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU seraient incitées à en construire.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Jurisprudence de l'article 55 : défavorable. (*Sourires*)

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement est intéressant, mais je préfère en discuter avec l'Assemblée nationale. J'en demande donc le retrait.

M. Jean Desessard. – Si M. Braye a été très expéditif, c'est qu'il n'a pas d'arguments contre l'amendement : il y est donc plutôt favorable... (*Sourires*) Quant à Mme le ministre, elle trouve l'idée intéressante. Pour que l'amendement soit repris à l'Assemblée nationale, il faut donc l'adopter maintenant. (*Rires*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je suis opposé au fait que vous proposiez la diminution de logements sociaux puisque vous voulez décompter deux logements pour un Plai.

L'amendement n°446 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°451 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le deuxième alinéa, les mots : « fixé à 20 % du » sont remplacés par les mots : « égal au ».

2° Dans le troisième alinéa, la somme : « 3 811,23 euros » est remplacée par la somme : « 3 000 euros ».

II. - L'article L. 302-9-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La dotation forfaitaire, définie à l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, versée aux communes ayant fait l'objet d'un constat de carence est diminuée à due concurrence du montant du prélèvement visé à l'article L. 302-7 du présent code effectué au titre de l'année précédente. »

M. Daniel Raoul. – Il convient de multiplier par cinq le prélèvement effectué par logement social manquant dans les communes soumises à l'obligation des 20 %. Une telle augmentation serait de nature à inciter les communes qui ne jouent pas le jeu de la mixité sociale à participer à l'effort national de construction de logements locatifs sociaux et ne concernerait pas les communes qui respectent l'article 55.

De plus, la DGF des communes récalcitrantes serait amputée d'une somme équivalente à la pénalité.

Telle qu'elle a été modifiée depuis son adoption, la loi SRU est un texte à statut très spécial : les maires ont le droit de ne pas la respecter (*Mme le ministre le conteste*), d'autant que le prélèvement peut être compensé par l'intercommunalité grâce à des versements entre l'EPCI et la commune. Bref, la punition est indolore. Nous proposons donc d'y mettre un terme.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Jurisprudence de l'article 55 : avis défavorable.

L'amendement n°451 rectifié, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°442 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Les communes visées par l'article L. 302-9-1 sont tenues de consacrer la réalisation de 50 % de logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5, dont un tiers de logements mentionnés au II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation et adapté aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, dans tout nouveau programme de construction d'au moins 1 000 m² de surface hors œuvre nette. »

Mme Bariza Khiari. – Pour faire face au déficit de logements locatifs sociaux et pour atteindre l'objectif de 20 % par commune, la loi ne doit plus se contenter

de sanctionner financièrement le manquement à l'obligation de mixité. Il faut donc obliger ces communes à consacrer 50 % des nouveaux programmes immobiliers à la construction de logements sociaux.

En outre, un tiers des logements construits devrait être des Plai réservés aux ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières. Nous devons maintenant obliger les maires qui ne respectent pas la loi SRU à construire des logements sociaux.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Jurisprudence de l'article 55 : avis défavorable.

L'amendement n°442 rectifié, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°453 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le quatrième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet conclut une convention avec un ou plusieurs organismes 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. Conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L. 302-8, les communes en constat de carence doivent réaliser au moins 50 % de logements sociaux, dont un tiers de prêt locatif aidé d'intégration, dans l'ensemble des programmes de construction de l'année, excepté dans les quartiers ayant déjà atteints 40 % de logements sociaux. »

M. Daniel Raoul. – Il convient de renforcer le pouvoir du préfet dans les communes en constat de carence. Cette proposition n'est pas redondante avec le droit de préemption urbain adopté dans la nuit de vendredi à samedi, qui fut une avancée dont nous nous réjouissons, d'autant que nous en avons eu, les premiers, l'idée avec notre proposition de loi « Pour un logement adapté à chacun et abordable pour tous » examinée le 1^{er} avril à l'Assemblée nationale. Ce jour-là, vous aviez eu du mal, madame la ministre, à justifier votre opposition à ce texte dans lequel, finalement, vous et M. Pinte puisez toutes vos bonnes idées.

Cette disposition serait en outre de nature à dissiper les craintes de notre collègue Dallier sur le financement du droit de préemption du préfet puisque le code de la construction prévoit que la dépense est imputée, *in fine*, à la commune en faute qui, selon le dernier alinéa de l'article L. 302-9-1, « contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la

subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention ».

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Cela ne suffit pas à la payer !

M. Daniel Raoul. – Dès lors que le préfet constatera la carence, il pourra conclure une convention avec un ou plusieurs organismes 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. Les 291 communes devraient alors réaliser au moins 50 % de logements sociaux, dont un tiers de Plai, excepté dans les quartiers ayant déjà atteints 40 % de logements sociaux.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Jurisprudence de l'article 55 : avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Vendredi, vous avez voté à l'unanimité le droit de préemption donné au préfet : il s'agit là d'une avancée importante que je souhaitais. Je demande donc le retrait.

M. Daniel Raoul. – Il s'agit effectivement d'une avancée obtenue au cours d'une nuit très agréable... Retrait quand même. (*Sourires*)

L'amendement n°453 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°448 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Après le 3° de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 4° Pour les communes compétentes en matière de politique du logement, une dotation de logement social destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sont exclues du bénéfice de cette dotation les communes ne rentrant pas dans le champ du premier alinéa de cet article. »

II. Les conditions de répartition de la dotation instituée au 4° de l'article L. 2334-7 code général des collectivités territoriales sont définies dans la prochaine loi de finances.

III. Le cinquième alinéa (a) du I de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Un coefficient de pondération est affecté à cette dotation afin de tenir compte de l'effort réalisé par l'établissement en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette

disposition s'applique aux seuls établissements compétents en matière de politique du logement. »

IV Les modalités d'application du III sont définies dans la prochaine loi de finances.

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

M. Thierry Repentin. – Nous allons quitter un instant les débats passionnants sur l'article 55 de la loi SRU.

Il s'agit de créer une part supplémentaire dans la dotation forfaitaire des communes pour tenir compte de l'effort de construction de logements sociaux. Rien ne se ferait sans les collectivités locales, qui consentent de lourds investissements, généralement *via* les EPCI. Nous instaurons donc un coefficient de pondération à la dotation de base des établissements de coopération intercommunale. Cela va en sens contraire des décisions récentes concernant la DSU. Mais, madame la ministre, vous êtes aussi en charge de la politique de la ville...

Mme Christine Boutin, ministre. – Et de l'exclusion !

M. Thierry Repentin. – Est-il raisonnable de supprimer le critère de logements sociaux dans le calcul de la DSU...

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Il est remplacé par un autre critère !

M. Thierry Repentin. – ...alors même que les crédits de la politique de la ville chuteront de 7 % en 2009 ? Les communes les plus défavorisées seront exclues de la DSU, en région parisienne par exemple.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Ce ne sont pas les plus défavorisées !

M. Thierry Repentin. – Arcueil, Cachan, Limoges ainsi que ma commune seront, comme tant d'autres, affectées. La suppression du critère logement social est une injustice : montrez-nous que vous voulez réellement aider les maires bâtisseurs !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cette question relève de la loi de finances. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement est un cavalier. La DGF est une dotation globale, pas un instrument d'incitation ponctuelle ni de correction pour charges. Défavorable.

L'amendement n°448 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°450 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Après le sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le rapport visé au 2° est obligatoire dans le calcul de l'indice synthétique de ressources et de charges. »

II. Le VI de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La troisième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Elle est répartie en tenant compte prioritairement de l'importance de la population, du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements locatifs sociaux. »

2° Après le septième alinéa (b), il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« c. du nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés sur la commune. »

M. Daniel Raoul. – Nous restaurons le critère de nombre de logements sociaux : sa suppression en loi de finances pour 2009 est un coup porté à l'article 55 de la loi SRU -et une injustice flagrante à l'égard des communes qui font un effort de construction et sont très sollicitées pour la mise en œuvre du droit opposable au logement. Le II précise le cas des EPCI et de la dotation de solidarité communautaire.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ce sujet relève-t-il de la jurisprudence de l'article 55 ou de la loi de finances ? Je penche pour la seconde réponse. Quoi qu'il en soit, avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Ce n'est pas le bon moment pour discuter de la DSU. Retrait ou rejet.

L'amendement n°450 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°447 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - L'article 1389 du code général des impôts est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - Le dégrèvement prévu au premier alinéa du I s'applique également aux logements à usage locatif financés par des prêts de l'État (prêts locatif à usage social -décret n° 99-794 du 14 septembre 1999- et par des prêts locatifs aidés d'intégration -article R. 331-1 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation) et gérés ou loués par des organismes agréés en vue de les louer ou de les sous-louer aux personnes visées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

II. - 1. - Les pertes de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I ci-dessus sont compensées

à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

2. - Les pertes de recettes résultant pour l'État du 1 ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Mme Bariza Khiari. – Nous élargissons les dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties à des cas prévus par la loi sur le droit au logement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Loi de finances ! Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable. Je précise que seuls sont concernés des organismes HLM, dans des cas de vacance d'immeubles en vue de démolition.

L'amendement n°447 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°444 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deuxième et troisième phrases du premier alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts sont supprimées.

M. Daniel Raoul. – Il convient d'interdire le reversement aux communes d'une partie du prélèvement effectué au titre de l'article 55 par les EPCI dans le cadre de la compensation prévue à l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts. En effet, cette disposition, qui ne s'applique qu'aux membres d'un EPCI à fiscalité propre, réduit l'efficacité du dispositif de solidarité.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La question a été longuement débattue lors de la discussion de la loi sur le droit au logement. Une réponse -pragmatique- a été apportée : les sommes en jeu doivent être exclusivement consacrées à la construction de logements sociaux car c'est cela qui importe. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis, pour les mêmes raisons.

M. Daniel Raoul. – La réponse du rapporteur est un peu courte ! Les communes qui respectent le seuil des 20 % subissent une double peine, les communes qui ne respectent pas l'effort de solidarité reçoivent un cadeau.

L'amendement n°444 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°463 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard.

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les communes ne disposant pas de plan d'occupation des sols et où s'applique le règlement national d'urbanisme, le permis de construire est de droit accordé à la personne qui en fait la demande dès lors que celle-ci a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal et que dans les deux mois suivant la notification et durant lesquels celle-ci aura été affichée en mairie, aucun recours dûment motivé n'aura été déposé. Les règles applicables en matière de délai de réponse sont celles en vigueur en matière de gestion des permis de construire.

Mme Catherine Procaccia. – Les autres signataires sont élus de communes de province. Lorsque les demandes de permis de construire sont très peu nombreuses, les communes ne sont pas incitées à établir des documents d'urbanisme. Il en résulte des longueurs dans l'examen par les services de l'État. Notre proposition y remédie.

M. le président. – Amendement n°464 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mmes Henneron, Procaccia et M. Juilhard.

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'urbanisme dont est dotée la commune, 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 %.

Mme Catherine Procaccia. – L'amendement s'explique par son texte même.

M. Dominique Braye, rapporteur. – M. Revet propose cette mesure avec constance... Mais il ne faudrait pas que, dans les petites communes, on puisse porter atteinte au patrimoine existant. Mieux vaut inciter à la mise en place de documents d'urbanisme ! Le conseil municipal ne saurait, sur simple délibération, accorder un permis de construire, sauf dans quelques cas précis, déjà prévus. Retrait ou rejet du n°463 rectifié *bis*. Le n°464 rectifié *bis* est satisfait à l'article 10 du présent projet. Retrait.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis. Comment être favorable à la suppression de toute instruction du permis de construire ?

Les amendements n°s 463 rectifié bis et 464 rectifié bis sont retirés.

Mme Catherine Procaccia. – N'étant pas une spécialiste de la gestion des petites communes rurales, j'ai peut-être été convaincue plus facilement

que ne l'auraient été les autres signataires...
(*Sourires*)

M. le président. – Amendement n°466 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard.

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dès lors qu'une cour-masure n'abrite plus d'activité agricole, les bâtiments qui y sont implantés peuvent être transformés en maisons d'habitation. Les terrains situés à l'intérieur du clos-masure peuvent également être rendus constructibles. Le projet de division devra être accompagné d'un cahier des charges et d'un projet architectural indiquant les règles à respecter tant pour la réhabilitation des bâtiments que pour les constructions nouvelles qui y seront implantées.

Mme Catherine Procaccia. – Il me semble que cet amendement, qui concerne les cours-masures, a été satisfait par le vote d'un autre, plus large, dans la nuit de vendredi. (*M. le rapporteur le confirme*)

L'amendement n°466 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement n°465 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard.

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dès lors que n'est pas remise en cause l'économie générale du plan d'urbanisme dont elle est dotée, la commune peut décider, dans le cadre de la procédure de révision simplifiée, de procéder au classement de nouveaux terrains en zone constructible. »

Mme Catherine Procaccia. – Il s'agit d'élargir le recours à la procédure de révision simplifiée, notamment dans les communes à proximité de zones très urbanisées, où la demande est forte.

M. le président. – Amendement n°461 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mmes Henneron, Procaccia et M. Juilhard.

Avant l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dès lors que les extensions des zones constructibles envisagées par la commune ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme dont s'est dotée la commune à l'origine, la commune peut y procéder, dans le cadre d'une révision simplifiée, quel que soit le classement des parcelles concernées dans le document d'urbanisme existant. Les travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à la viabilisation des terrains

concernés sont à la charge du ou des propriétaires concernés. »

Mme Catherine Procaccia. – Cet amendement découle du précédent, pour ce qui concerne les travaux de voirie et d'assainissement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je rends hommage à la constance et à l'opiniâtreté de M. Revet ! Ses amendements sont toutefois satisfaits par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme selon lequel la procédure simplifiée est applicable « à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ». Retrait ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°465 rectifié bis est retiré, ainsi que l'amendement n°461 rectifié bis.

Article 10

I. - L'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme est complété par les deux alinéas suivants :

« A l'échéance d'un délai de six mois suivant la publication de la loi n°... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour une durée de trois ans, dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées, afin de permettre exclusivement l'agrandissement de logements. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. Elles ne sont pas non plus applicables dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnés à l'article L. 147-3 et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article 562-1 du code de l'environnement. »

II. - L'article L. 127-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur

desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au taux des logements locatifs sociaux du programme de construction, ce taux étant égal au rapport entre le nombre des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation de l'opération et le nombre total des logements de l'opération.

« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

III. - L'article L. 127-2 du même code est supprimé.

IV. - Après l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il est créé un article L. 123-1-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-1-4. - L'application des dispositions relatives au dépassement et à la majoration du coefficient d'occupation des sols de l'un des articles L. 123-1-1, L. 127-1 et L. 128-1 est exclusive de l'application des dispositions prévues aux deux autres articles. »

M. le président. – Amendement n°376, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer le I de cet article.

M. Thierry Repentin. – Cet article 10 est abracadabrantesque : il permet à tout propriétaire d'agrandir son logement de 20 % de plus que les limites fixées dans le PLU, en faisant fi de toutes les règles d'urbanisme ! Imaginez les difficultés que rencontreraient les maires... Les communes pourront exclure certaines zones de cette disposition au seul motif de la protection du patrimoine.

Les propriétaires pourront ainsi ajouter une pièce à une maison individuelle -ce qui ne résoudra pas le manque de logements- ou construire un étage supplémentaire à un immeuble, idée « iconoclaste » que vous aviez lancée au lendemain du congrès HLM de septembre 2007.

En cas de refus récent de permis de construire, comment gérer les insatisfaits ? En cas de conflits potentiels de voisinage, le maire sera, une fois de plus, en première ligne ! Cet article méprise les principes de la décentralisation et pourrait bien enfreindre l'article 72 de la Constitution relatif à la libre administration des collectivités territoriales.

M. le président. – Amendement n°71 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le I de cet article :

I. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 123-1-1 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

« Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

« Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code. » ;

2° Dans la deuxième phrase de l'article L. 123-1-1, après les mots : « sur l'opportunité » sont insérés les mots : « d'une application des deux derniers alinéas de l'article L. 123-1-1 et ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je comprends l'objectif de densification mais cette disposition est en contradiction avec le fait d'inciter les communes à se doter d'un PLU, auquel elles consacrent beaucoup de temps. Notre amendement inverse la procédure : les communes pourront, si elles le souhaitent, majorer, dans certains secteurs, les règles de construction par une délibération. Le débat triennal sur les résultats du PLU en matière de logement devra porter également sur l'opportunité de telles majorations.

Nous ne souhaitons pas supprimer l'article car cette possibilité est un outil supplémentaire pour les communes : à défaut de retrait, défavorable à l'amendement n°376.

L'amendement n°592 rectifié n'est pas défendu.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet article n'est pas abracadabrantesque ! Malgré la pénurie de foncier, nous devons construire et construire encore. D'où cette idée simple d'agrandir les logements existants. La proposition du rapporteur redonne la main aux élus locaux. A l'heure de la traduction législative du Grenelle de l'environnement, nous devons utiliser l'espace au mieux. Il faut être créatifs, inventifs, imaginatifs ! Je souhaite le retrait de l'amendement n°376 au profit de celui de la commission, auquel je suis favorable.

M. Daniel Raoul. – Nous devons parler non pas de densification mais d'optimisation du foncier. (*Mme la ministre approuve*)

M. Thierry Repentin. – Ce n'est pas l'objectif mais la méthode que nous dénonçons : les propriétaires pourront construire sans avoir à respecter les règles d'urbanisme fixées par les communes ! Savez-vous que des constructions sont démolies à la suite de recours devant le juge administratif et que les recours se multiplient ?

Mme Christine Boutin, ministre. – D'où l'intérêt de modifier la loi !

M. Thierry Repentin. – Je préfère que la règle soit dans les mains des élus locaux que dans celles de l'État. Une telle mesure ne doit pas être appliquée uniformément, sans tenir compte du territoire. Nous voterons l'amendement de la commission ; je retire donc le nôtre.

L'amendement n°376 est retiré.

L'amendement n°71 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°191, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le II de cet article.

Mme Odette Terrade. – Il est malheureux que votre seule réponse à la pénurie de logements soit la majoration du coefficient d'occupation des sols ! Cet article conduira à empiler les gens les uns sur les autres, dans des logements inadaptés. A quand une politique de la ville qui réponde aux besoins des gens ? La densification des constructions...

M. Daniel Raoul. – L'optimisation du foncier !

Mme Odette Terrade. – ...n'est pas la réponse aux problèmes de logement social et de la mixité sociale.

L'amendement n°146 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°374 rectifié, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Au début de la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme, après les mots :

conseil municipal

insérer les mots :

ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme

M. Daniel Raoul. – Dans mon intercommunalité, nous avons élaboré quatre PLU intercommunaux, sur trente-et-une communes. Les EPCI qui gèrent un PLU doivent pouvoir définir les zones où le COS est majoré en cas de construction de logement sociaux.

L'amendement n°147 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°373 rectifié, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après les mots :

majoration du

rédiger comme suit la fin de la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme :

volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Mme Odette Herviaux. – Les PLU ne définissant pas toujours les COS dans les zones urbaines, il faut pouvoir modifier l'ensemble des règles de constructibilité.

M. le président. – Amendement n°544, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme, insérer une phrase ainsi rédigée :

Le choix de ces secteurs tient compte des critères suivants : localisation urbaine et son contexte, proximité des transports, services et commerces pour des opérations générant des formes urbaines respectueuses de l'environnement et des générations futures.

M. Thierry Repentin. – Certaines communes peuvent délimiter les secteurs dans lesquels les programmes comportant moins de la moitié de logements sociaux peuvent bénéficier d'un COS accru de 50 %. Cette disposition est favorable à l'optimisation foncière, en cohérence avec le Grenelle de l'environnement, mais il faut aller plus loin pour accentuer la compacité urbaine : ces secteurs doivent être choisis en fonction de critères de développement durable.

M. le président. – Amendement n°72, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme :

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement purement rédactionnel.

Madame Terrade, je suis surpris que le parti communiste présente l'amendement n°191, qui tend à supprimer les dispositions favorables à la construction de logements ! Le logement hors sol n'étant pas d'actualité, il faut bien utiliser les ressources foncières si l'on veut construire... D'autre part, lors du Grenelle de l'environnement -auquel j'ai assisté avec

Mme Didier, ce qui explique peut-être qu'elle n'a pas présenté cet amendement-, les orateurs de toutes les sensibilités politiques considéraient l'optimisation foncière comme un facteur essentiel. Je constate que le parti communiste n'est pas en avance ! (*Protestation sur les bancs CRC*) Et je suis très gentil.

La commission est favorable à l'amendement n°374 rectifié, bien que son dispositif tombe sous le sens. Au moins, nous éviterons ainsi les interprétations fallacieuses de gens qui ne veulent pas faire avancer les choses. (*Murmures désapprobateurs sur les bancs CRC*) A ce propos, j'ai la même expérience que M. Daniel Raoul.

L'amendement n°373 rectifié comporte une précision particulièrement utile ; en revanche, l'amendement n°544 serait source de contentieux. Il vaut mieux faire confiance aux élus locaux.

Mme Christine Boutin, ministre. – L'amendement n°191 me surprend, d'autant que l'optimisation du foncier bâti est encadrée par les règles d'urbanisme.

J'ignore si M. Daniel Raoul passera un bon après-midi, mais j'accepte l'amendement n°374 rectifié. (*Souires*)

En ce qui concerne l'amendement n°373, il est vrai que les PLU ont souvent remplacé le COS par des critères de gabarit ou d'emprise au sol. Le Gouvernement a d'ailleurs évoqué cette question lors du Grenelle l'environnement. C'est pourquoi il attendait la réflexion engagée sur ses suites... Sagesse.

Avis défavorable à l'amendement n°544 afin de ne pas encombrer les tribunaux administratifs.

Enfin, le Gouvernement accepte l'amendement rédactionnel n°72.

Mme Odette Terrade. – Loin d'être en retard, le parti communiste est plutôt en avance quant à la densification foncière, mais il reste que l'optimisation de cette ressource n'est pas synonyme de logement social. Ainsi, on dénombre 7 200 logements par kilomètre carré à Neuilly-sur-Seine, dont moins de 3 % sont des HLM ; à l'opposé, Gennevilliers compte plus de 60 % de logements sociaux avec 1 350 logements par kilomètre carré.

L'amendement n°191 n'est pas adopté.

L'amendement n°374 rectifié est adopté, ainsi que l'amendement n°373 rectifié.

M. Thierry Repentin. – Je comprends l'objection fondée sur le risque contentieux.

Par la suite, nous présenterons plusieurs amendements destinés à instiller un peu de développement durable dans le code de l'urbanisme afin de le rendre grenello-compatible. Peut-être les dispositifs ne sont-ils pas totalement aboutis... Cela dit, je persiste à regretter que l'urbanisme n'entre pas dans vos compétences : comment peut-on mener une

politique du logement sans avoir la maîtrise de l'urbanisme ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Vous avez raison.

L'amendement n°544 est retiré.

L'amendement n°72 est adopté.

M. le président. – Amendement n°618, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le III de cet article.

Mme Évelyne Didier. – Je salue l'affabilité légendaire de notre rapporteur, mais il pratique un humour décalé en disant que le parti communiste n'est pas favorable à la construction de logements sociaux.

J'en viens à nos deux amendements de repli.

Lors du Grenelle de l'environnement, le développement d'un habitat pavillonnaire individuel au détriment des terres agricoles a été mis en évidence dans les zones rurales. Il vaudrait mieux densifier les bourgs-centres.

D'autre part, l'article 10 du projet de loi modifie l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme pour favoriser une densification accrue à l'occasion de programmes comportant une certaine proportion de logements sociaux. Cette disposition présente l'avantage de favoriser la réalisation de biens accessibles à des personnes de condition modeste. Toutefois, les programmes mixtes n'étant pas toujours envisageables, il faut éviter de pénaliser les opérations exclusivement consacrées au logement social.

Pour conclure, je ne résiste pas au plaisir de rappeler ce qu'avait déclaré M. Braye lorsqu'il était rapporteur du projet de loi portant engagement national pour le logement : après avoir rappelé que la concentration excessive de logements, décidée autrefois, obligeait à consacrer des dépenses considérables à la réparation de ces erreurs, il avait jugé qu'il n'était « pas forcément utile de les réitérer ». Les choses ne sont donc pas toujours aussi simples.

M. le président. – Amendement n°192, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit le III de cet article :

III. - L'article L. 127-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 127-2. - En outre, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

« - d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au

sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'État ;

« - et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques.

« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

« La mise en œuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'État et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire. »

Mme Évelyne Didier. – Il est défendu.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Vos propos sont une insulte pour les élus locaux ! Ils sont tous conscients des erreurs commises il y a quarante ans et nul n'est disposé à les reproduire.

De plus, la densité urbaine dans les zones sensibles est souvent très inférieure à ce que l'on constate en centre-ville.

Il est indispensable que les élus puissent revoir les règles d'urbanisme de leur territoire. Depuis six ans, 90 % des logements construits sur le territoire de la communauté de Mantes-la-Jolie l'ont été en renouvellement urbain, sans consommation de foncier. Résultat : la ville est redevenue attractive et rayonnante.

De grâce, ne jetez pas tous les bébés avec l'eau du bain et faites confiance aux élus pour utiliser ces outils avec discernement pour ne pas réitérer les erreurs du passé. Avis défavorable.

Les amendements n°s 618 et 192, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.

M. le président. – Amendement n°610.

Cet amendement a été retiré avant séance.

M. Thierry Repentin. – Je l'ai retiré mais je souhaite que vos services l'examinent avec l'attention qu'il mérite. C'était donc un amendement d'appel qui proposait de faciliter l'application de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, lequel permet au conseil municipal de majorer le COS de 20 % pour favoriser la performance énergétique ou les équipements de production d'énergie renouvelable. Il précisait que le dépassement pouvait aussi concerner les règles de hauteur, d'emprise au sol ou de gabarit, dans la mesure où l'application de ces règles peut rendre inopérante une majoration de COS. En l'état actuel, l'article 128-1 crée une antinomie entre la construction de logements et le respect du Grenelle.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le ministère est sensible à ce problème et cela sera réétudié en conformité avec le Grenelle.

M. le président. – Amendement n°73, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le IV de cet article :

IV. - Après l'article L. 128-2 du même code, il est inséré un article L. 128-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 128-3. - L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 % . »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les communes peuvent, à l'heure actuelle, majorer le COS de 20 % pour favoriser les constructions à haute performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Le IV de l'article 10 interdit aux communes d'utiliser simultanément cette disposition et celle permettant d'accorder des majorations correspondant à la part de logements sociaux d'un programme. Cela interdit aux communes de différencier entre du logement social « vertueux » sur le plan climatique et du logement social énergétivore. En outre, cela favorise la rénovation énergétique des logements privés au détriment de celle des logements sociaux. Ce n'est pas opportun, au moment où le Grenelle de l'environnement fixe des objectifs ambitieux en matière de rénovation performante des logements sociaux. C'est pourquoi l'amendement permet à une commune d'utiliser les deux majorations en restant, en tout état de cause, dans le plafond de 50 % défini à l'article L. 127-1.

M. le président. – Amendement n°74, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

V. – Les délibérations prises sur le fondement de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à celle du présent article restent applicables.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il faut s'assurer que les communes qui ont utilisé l'article 127-1 du code de l'urbanisme ne seront pas pénalisées.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable à ces deux amendements de bon sens.

Les amendements n°s 73 et 74 sont successivement adoptés.

L'article 10, modifié, est adopté.

Articles additionnels

L'amendement n°148 n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement identique n°382, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« e) A délimiter des zones urbaines ou à urbaniser dans lesquelles le coefficient d'occupation des sols et les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol définissent un volume minimal de construction en deçà duquel aucun permis de construire ne peut être délivré. ».

M. Daniel Raoul. – Afin de limiter l'étalement urbain, de favoriser la densité nécessaire à la qualité architecturale et sociale de la vie urbaine, de diminuer les déplacements contraints, de favoriser la réalisation de logements locatifs bénéficiant de conditions favorables de gestion, de rentabiliser la réalisation d'infrastructures de transports, d'économiser les aides financières publiques au logement social, nous proposons de permettre à l'autorité responsable du PLU de définir des zones dans lesquelles un volume minimal de construction est nécessaire pour obtenir un permis de construire.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis défavorable. Mieux vaut respecter la cohérence avec les impératifs du Grenelle. De plus, avec les ZAC, les communes ont déjà des possibilités en ce domaine. Inutile d'aller au-delà.

Mme Christine Boutin, ministre – Avis défavorable. Cela pourrait aller à l'encontre du but que vous poursuivez. Dans le cadre du Grenelle, nous réfléchissons à une mesure de ce genre mais beaucoup plus limitée. Votre amendement est beaucoup trop général.

M. Daniel Raoul. – Ou trop généreux !

M. Thierry Repentin. – Dans ma commune, en tant qu'adjoint à l'urbanisme, je fixe des COS. Il faut éviter un développement métastatique des constructions. Le développement de l'urbanisme doit consommer le moins de terrain possible. Je connais des cas où, en une génération, la population a augmenté de 30 % et la surface urbanisée de 120 % ! Tout cela parce que le maire est obligé de signer le permis de construire même quand le COS est très faible.

M. Daniel Raoul. – Je suis sensible au problème parce que je suis l'élu d'un département où existe un pôle de compétitivité « végétal spécialisé ». Nous avons une convention avec la Chambre d'agriculture pour limiter la consommation de terrain, dont pâtiraient les zones horticoles et maraîchères.

Mme Christine Boutin, ministre. – L'objectif est respectable et j'y suis sensible, ayant été, pendant de nombreuses années, l'élue d'une région agricole. Mais cela peut avoir des effets pervers. Avez-vous voté l'article 10 ?

M. Daniel Raoul. – Il présentait des avancées remarquables. Nous nous sommes abstenus.

L'amendement n°382 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°559 rectifié *ter*, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC.

Après l'article 10, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le troisième alinéa de l'article L. 531-6 du code du patrimoine, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si dans les six mois qui suivent l'arrêté d'autorisation de fouilles sur des terrains destinés à la construction de logements sociaux, aucune opération de fouilles n'a été engagée, l'autorité administrative prononce le retrait de l'autorisation. »

M. Denis Badré. – Mon collègue Dubois, élu d'un département riche en vestiges archéologiques, tient beaucoup à cet amendement. A Amiens, notamment, beaucoup de projets sont en cale sèche faute de fouilles. Les maires rencontrent souvent des difficultés qui viennent de l'État, le préfet leur imposant de construire en même temps qu'il leur interdit de le faire. L'archéologie préventive manque de financements et d'experts. Et pendant qu'on attend la réalisation des fouilles, le temps passe. L'amendement propose qu'on fixe un terme au-delà duquel le projet peut commencer.

Il convient de rendre le foncier disponible quand il existe et en faisant, pour pasticher M. Repentin, de l'archéo-compatible. J'aimerais savoir comment la question se pose dans d'autres régions et comment on peut aider à la production de logements sociaux.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nombre d'élus locaux sont confrontés à ce problème très important. Il ne me semble pas illogique que si rien n'a commencé dans les six mois, l'autorisation de fouilles soit retirée. Il faut que les responsables de ces opérations prennent conscience de l'ampleur des conséquences financières. Il faut qu'ils sachent que s'ils se montrent désinvoltes, le Parlement ira très rapidement plus loin. (« Très bien ! » à droite)

Mme Christine Boutin, ministre. – Je suis très sensible à la demande de M. Badré, à la préoccupation de M. Dubois et à l'explication du rapporteur. Tous les élus pourraient tenir les mêmes propos, qui méritent une réflexion en profondeur. Sagesse.

M. Daniel Raoul. – Nous sommes tous confrontés à ce genre de situations : les fouilles d'un site archéologique mérovingien freinent chez moi le chantier du tramway. Cependant, il peut être difficile de trouver des spécialistes pour des expertises très spécifiques et l'amendement mériterait d'être corrigé : six mois, cela semble bien court...

M. Denis Badré. – Je remercie la ministre de s'en être remise à la sagesse. Mon propos n'était nullement

de créer des difficultés à son collègue de la culture, dont je respecte les missions. La réflexion pourra se poursuivre d'ici la commission mixte paritaire, dès lors qu'on aura adopté l'amendement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission a exprimé un avis favorable : six mois pour commencer à faire quelque chose, cela semble un délai tout à fait convenable.

Mme Odette Terrade. – Non, c'est beaucoup trop court : le vrai problème est le manque de moyens de l'archéologie préventive. (*Murmures improbateurs à droite*)

L'amendement n°559 rectifié ter est adopté et devient un article additionnel.

Article 11

I. - L'article premier de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :

1° Dans le I, après les mots : « établissements publics », sont insérés les mots : « ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital » ;

2° Dans le I, après les mots : « des périmètres », sont insérés les mots : «, pouvant comprendre des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».

II. - Dans l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, après les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction. »

M. Thierry Repentin. – L'article 11 adapte la capacité d'intervention sur les terrains appartenant à l'État dans des territoires à fort enjeu. Il étend le statut d'opération d'intérêt national à la réalisation de logements sur des terrains appartenant à des sociétés détenues par l'État, ou cédés par elles, ainsi qu'aux immeubles indispensables aux opérations. Il propose également une nouvelle rédaction de l'article L 300-6. Nous sommes favorables à cette évolution et amenderons la concession parce que ce type de portage est bien adapté aux programmes mixtes association location sociale et accession à la propriété.

M. le président. – Amendement n°289 rectifié, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit cet article :

I. - Après l'article L. 33 du code du domaine de l'État, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - L'État et le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public peuvent conclure un bail portant sur des bâtiments à construire

par le titulaire et comportant, au profit de l'État, une option lui permettant d'acquérir, avant le terme fixé par l'autorisation d'occupation, les bâtiments ainsi édifiés.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. Il précise notamment les conditions de passation du bail. »

II. - L'article L. 65 du code du domaine de l'État est ainsi rédigé :

« Art. L. 65. - L'État peut procéder à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur domaniale ou à leur cession gratuite lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant des logements dont plus de 50 % sont réalisés en logements locatifs sociaux. La différence entre la valeur domaniale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'État. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. »

III. - La perte de recettes pour l'État résultant des I et II ci-dessus est compensée à due concurrence par un relèvement des taux prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Mme Évelyne Didier. – L'article 11 étend le régime des opérations d'intérêt national définies par la loi portant engagement national pour le logement. Nous le réécrivons afin de mobiliser effectivement la ressource foncière. Des baux de longue durée assortis de redevances d'un faible montant limiteraient le coût financier de la construction. Les cessions pourraient même être gratuites. Des communes cèdent déjà des terrains pour l'euro symbolique quand il s'agit de construire des logements sociaux. En suivant leur exemple, l'État donnerait un signe contre la pression spéculative.

M. le président. – Amendement n°75, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 1° du I de cet article :

1° Dans le premier alinéa du I, les mots : « appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux » sont remplacés par les mots : « appartenant à l'État, à ses établissements publics, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou cédés par eux ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Un amendement purement rédactionnel.

M. le président. – Amendement n°76, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après le I, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

I bis. - Dans le dernier alinéa (g) de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, les mots : « ou ses établissements publics » sont remplacés par les mots : «, ses établissements publics ou des sociétés dont il détient la majorité du capital ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement de coordination.

M. le président. – Amendement n°77, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le II de cet article :

II.- L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 » sont supprimés ;

2° La même phrase est complétée par les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction » ;

3° Dans la seconde phrase, les mots : « , une région ou un établissement public d'aménagement » sont remplacés par les mots : « ou une région ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Évitions les pléonasmés.

M. le président. – Amendement n°547, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

...- Dans le premier alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, après les mots : « la réalisation des opérations d'aménagement » sont insérés les mots : « et la réalisation de programmes de construction » et le mot : « prévues » est remplacé par le mot : « prévus ».

M. Thierry Repentin. – Cet amendement pragmatique et cohérent devrait résonner agréablement aux oreilles du rapporteur. Élargir la concession aux collectivités et aux organismes HLM serait particulièrement pertinent pour les programmes mixtes associant location sociale et accession. Or des organismes connaissent des difficultés parce qu'ils ont eu recours à la concession et que la loi est en retard sur les pratiques.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n°289 rectifié avait déjà été déposé sur la loi portant engagement national pour le logement ; je ne reviens pas sur tout ce que j'ai dit : avis défavorable. L'amendement n°547 contreviendrait aux directives comme à la jurisprudence de la Cour de justice des communautés européennes. Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le régime des baux de construction est un sujet très complexe qui appelle des réflexions complémentaires ; avis défavorable à l'amendement n°289 rectifié. Avis favorable à l'amendement rédactionnel n°75 ainsi qu'à l'amendement n°76, qui répare un oubli de la loi portant engagement national pour le logement, et à l'amendement n°77, également rédactionnel. Je ne puis malheureusement qu'être défavorable à l'amendement n°547 car, même si on changeait la loi, votre proposition ne s'appliquerait pas en raison de la

directive et de la jurisprudence européennes -je vous rappelle l'arrêt Auroux contre Ville de Roanne.

L'amendement n°289 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°75 est adopté, ainsi que les amendements n°s 76 et 77.

M. Thierry Repentin. – Puisque l'on me rétorque que mon amendement est euro-incompatible, je m'incline, l'objectif du législateur n'étant pas d'aller à l'encontre de la réglementation européenne. Je verrai avec les députés socialistes s'il est possible de trouver une solution qui ne désavoue pas l'un de leurs illustres prédécesseurs...

L'amendement n°547 est retiré.

L'article 11, modifié, est adopté.

Article 12

I. - Les articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« Art. L. 332-9. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

« Cette convention ne peut porter que sur les équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être prise en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs.

« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains.

« Art. L. 332-10. - Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-9, sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »

II. - L'article L.332-11 du code de l'urbanisme est abrogé.

Mme Odette Herviaux. – Pour satisfaire les besoins de la population, les conseils municipaux doivent garantir un accès équitable aux services

publics. L'article 12 introduit un nouveau dispositif d'aménagement privé dont la dénomination de « projet urbain partenarial » ou PUP laisse subodorer que seules les grandes villes seront concernées. Depuis les lois de 1985, 1993 et 1994, les maires peuvent mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics à réaliser dans la zone de construction, la contribution des constructeurs étant automatiquement exonérée de taxe locale d'équipement. Ces participations sont dues uniquement si elles sont indiquées dans une convention. Or on ne retient désormais que la participation financière en l'apport de terrain. Est-ce à dire que la réalisation de tout ou partie d'un équipement sous forme d'exécution de travaux sera désormais exclue ?

Le PUP réduit le dispositif d'aménagement à un simple conventionnement d'orientations générales. Or la procédure de programme d'aménagement d'ensemble, PAE, avait été créée pour dissocier l'aménagement urbain des autres procédures mais aussi pour éviter de trop petites opérations.

Madame la ministre, je forme le vœu que ces PUP ne deviennent pas des « faux PUP », à l'instar des « fausses ZAC », dont la seule finalité serait d'échapper à la taxe locale d'équipement.

M. le président. – Amendement n°193, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

Mme Odette Terrade. – A l'article 12, on substitue aux PAE un dispositif contractuel d'initiative privée, les PUP, par la réécriture des articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme. Pourtant, les PAE, malgré les difficultés qu'ils posent -M. Braye les a soulignées à juste titre dans son rapport-, ne présentent pas que des inconvénients puisque la commission en demande le maintien. En effet, avec les PAE, c'est la commune qui assume les choix, alors qu'avec les PUP, la politique d'aménagement est confiée au secteur privé sans garantie aucune. Nous sommes contre, d'où cet amendement de suppression.

M. le président. – Je rappelle que l'amendement n°386 a été retiré avant séance. Nous en venons à l'amendement n°78, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le premier alinéa du I de cet article :

Après l'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, sont insérés deux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ainsi rédigés :

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le nouvel outil que constituent les PUP sera certainement très utile mais ce n'est pas une raison pour supprimer les PAE auxquels, l'association des maires de France l'a rappelé, les petites communes sont très attachées.

L'amendement n°604 rectifié bis n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°79, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le premier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, après les mots :

en tenant lieu,

insérer les mots :

les secteurs constructibles délimités par des cartes communales et, en l'absence de document d'urbanisme, les parties actuellement urbanisées des communes,

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il s'agit de donner aux communes dotées d'une carte communale et à celles dépourvues de document d'urbanisme la possibilité de conclure des PUP.

M. le président. – Amendement n°80 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme :

« Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Rédactionnel.

M. le président. – Amendement n°81, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter la seconde phrase du dernier alinéa du texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme par les mots :

bâties ou non bâties

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous précisons que la participation dans le cadre d'un PUP peut consister en des terrains bâtis, et ce, afin de donner davantage de souplesse au dispositif.

L'amendement n°615 rectifié bis n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°82, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. - Dans le troisième alinéa de l'article L. 311-4 du même code, après les mots : « zones d'aménagement concerté » sont insérés les mots : « , de conventions de projet urbain partenarial » et dans le cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1 du même code, après les mots :

« créée en application de l'article L. 311-1 » sont insérés les mots : « , d'une convention de projet urbain partenarial ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Coordination.

M. le président. – Amendement n°385, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. - Le premier alinéa et la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-11 du code de l'urbanisme sont supprimés.

M. Daniel Raoul. – Nous souhaitons maintenir l'article L. 332-11 qui prévoit une procédure de restitution des sommes versées par les constructeurs au titre du PUP lorsque les équipements publics, prévus à la convention, n'ont pas été réalisés. Cette disposition existe pour les PAE, pourquoi la supprimer pour les PUP ?

M. le président. – Amendement n°384 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

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

1° L'article L. 421-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«...° des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation de l'organisme HLM est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. » ;

2° Après le quatorzième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - De souscrire ou acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation à une telle société est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. » ;

3° Après le treizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«...° De souscrire ou acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation à une telle société est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. ».

M. Thierry Repentin. – Les organismes HLM doivent pouvoir se grouper avec d'autres organismes, publics ou privés, afin de se voir confier un PUP. Pour l'heure, ils ne peuvent participer qu'à une SCI d'accession sociale à la propriété, outil peu adapté

pour des opérations d'aménagement. L'Union nationale pour l'habitat est très favorable à cette évolution qui, je l'espère, ne sera pas retoquée au prétexte d'un règlement bruxellois...

M. le président. – Amendement n°612, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

...- Dans le premier alinéa de l'article L. 332-10 du code de l'urbanisme, après les mots : « d'apports de terrains, » sont insérés les mots : « bâtis ou non bâtis ».

Mme Bariza Khiari. – Cet amendement précise que, dans le cadre d'un PAE, la participation pourra également être effectuée sous forme d'immeubles. Cela va dans le sens des objectifs poursuivis à l'article 12.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°193, contraire à la volonté de la commission de conserver et les PAE et les PUP, ainsi qu'à l'amendement n°385, car il n'est point besoin d'entrer autant dans les détails -faisons confiance aux élus locaux ! Avis favorable à l'amendement n°384 rectifié de même qu'à l'amendement n°612 qui précisent utilement le texte.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable à l'amendement n°193, avis favorable à l'amendement n°78. Avis défavorable à l'amendement n°79 car les petites communes ne possèdent pas les documents d'urbanisme nécessaires à la réalisation d'un PUP. Avis favorable aux amendements n°79, 80 rectifié, 81 et 82. Avis défavorable à l'amendement n°385 car vous allez à l'encontre de l'objectif de souplesse que nous poursuivons. Avis favorable à l'amendement n°384 rectifié...

M. Thierry Repentin. – Il n'est donc pas euro-incompatible !

Mme Christine Boutin, ministre. – ... ainsi qu'à l'amendement n°612 qui améliore utilement le texte.

L'amendement n°193 n'est pas adopté.

L'amendement n°78 est adopté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le Gouvernement a émis un avis défavorable à l'amendement n°79. Mais la commission maintient que les petites communes, qui peuvent signer des PAE, doivent également avoir la possibilité de conclure des PUP. Tout cela n'a rien à voir avec les documents d'urbanisme.

M. Daniel Raoul. – Je comprends la position du Gouvernement. J'ajoute que les PUP sont bien moins bordés démocratiquement que les PAE, notamment sur le plan de l'information des citoyens. Je m'abstiendrai.

L'amendement n°79 est adopté.

L'amendement n°80 rectifié est adopté.

*L'amendement n°81 est adopté,
ainsi que l'amendement n°82.*

L'amendement n°385 devient sans objet.

L'amendement n°384 rectifié est adopté.

L'amendement n°612 est adopté.

L'article 12, modifié, est adopté.

Article 13

A l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est ajouté un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité d'un logement existant aux personnes handicapées. »

M. le président. – Amendement n°83, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit cet article :

Après le quatrième alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées d'un logement existant. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement rédactionnel qui prévoit en outre que les travaux d'aménagement destinés aux personnes handicapées pourront donner lieu à dérogation aux règles non seulement du PLU mais du POS.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet article 13 me tient particulièrement à cœur : il doit répondre aux situations dramatiques auxquelles se heurtent trop souvent les personnes handicapées qui, ayant besoin d'adapter leur logement, se heurtent parfois à des voisins procéduriers dont l'attitude, dépourvue de la plus élémentaire humanité, est inqualifiable. L'amendement proposé répond à la situation de familles déjà éprouvées, placées en situation d'extrême fragilité. Favorable.

L'amendement n°83 est adopté.

L'article 13 est ainsi rédigé.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°388, présenté par Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 13, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'isolation d'un logement. »

Mme Bariza Khiri. – De nombreux travaux visant l'amélioration de la performance énergétique des logements entraînent des modifications de l'aspect extérieur ou de l'emprise du bâtiment. Ainsi, l'isolation végétale, encore peu répandue en France et pourtant solution unique pour les immeubles collectifs du parc locatif social, peut augmenter cette emprise de vingt centimètres, trente si l'on utilise du chanvre. Les PLU ne le permettent pas. Il nous semble donc nécessaire qu'un décret en Conseil d'État définisse les conditions auxquelles peuvent être accordées les dérogations dont il revient au maire d'apprécier l'opportunité.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Favoriser la performance énergétique des bâtiments est un objectif que nous partageons. Mais il est déjà possible de majorer le coefficient d'occupation des sols et il ne me paraît pas opportun d'aller plus loin en multipliant les dérogations au cas par cas avant que le texte à venir pour la mise en œuvre des prescriptions du Grenelle de l'environnement n'ait défini des règles fondamentales. Retrait ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable pour les mêmes raisons. Je précise en outre que les PLU ne peuvent réglementer que l'aspect et non la nature des matériaux.

M. Thierry Repentin. – Le problème soulevé se pose trop souvent en milieu urbain. Pourquoi ne pas accorder de dérogation aux travaux qui poursuivent un objectif de développement durable ? Les PLU ne peuvent réglementer que l'aspect des matériaux, dites-vous ? Comment expliquer alors les refus opposés aux toitures végétalisées, aux panneaux photovoltaïques ? Favoriser l'adaptation des logements aux personnes handicapées est louable, madame la ministre : ne l'est-il pas tout autant de protéger la santé de la planète ?

Mme Christine Boutin, ministre. – La difficulté est que la question du logement en recoupe bien d'autres, liées tant à l'urbanisme qu'à l'environnement. Il a été convenu que, sur ce dernier point, le texte à venir de M. Borloo était le véhicule adéquat.

L'amendement n°388 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°644, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 13, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le a) de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« a) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de la région, de la collectivité territoriale de Corse, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires autres que la construction de logements réalisés pour le compte des offices publics de l'habitat créés en application de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Mme Christine Boutin, ministre. – Comme je m'y étais engagée auprès du président Mercier lors de la discussion sur l'article 2, nous transférons aux communes et à leurs EPCI compétence pour délivrer les permis de construire aux offices départementaux et interdépartementaux d'HLM, pour autant que la commune est compétente, c'est-à-dire dotée de documents d'urbanisme.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement apporte une réponse concrète et pertinente au problème soulevé par le président Mercier, dont je salue les pouvoirs de persuasion... La commission n'a pu examiner cet amendement mais je m'y déclare personnellement favorable.

M. Denis Badré. – Je ne peux manquer de remercier la ministre d'avoir su entendre le souhait du président Mercier.

M. Daniel Raoul. – Nous n'avons eu connaissance que tardivement de cet amendement. Otez-moi d'un doute : est-ce à dire que, dans les communes dépourvues de documents d'urbanisme, c'est l'État qui délivrerait son autorisation ? Si cette disposition est faite pour faire pièce à l'attitude de maires qui se réfugient derrière l'absence de PLU pour ne pas faire de logement social, nous sommes prêts à signer des deux mains. Mais annoncez-le clairement afin de nous permettre de voter en toute confiance cette mesure positive.

Mme Christine Boutin, ministre. – L'amendement introduit une négation de la négation présente dans l'article, le résultat est donc positif...

M. Daniel Raoul. – Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué...

*L'amendement n°644 est adopté
et devient article additionnel.*

M. le président. – Amendement n°606, présenté par Mmes Voynet, Blandin, MM. Desessard, Muller et Mme Boumediene-Thiery.

Avant l'article 14, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les opérations de démolition reconstruction, faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,

sont conditionnées à l'approbation de la population du quartier ou de la ville concernée. Chaque projet donne donc lieu à une consultation locale.

M. Jean Desessard. – Cet amendement précise l'obligation de consultation des habitants des quartiers concernés par une opération de rénovation urbaine. Cette obligation a beau être bien présente dans notre environnement législatif et réglementaire, figurer comme une noble ambition dans de nobles conventions internationales que nous avons noblement signées, elle est largement foulée aux pieds dans la pratique : car peut-on qualifier de concertation ces simulacres de consultation qui, quand n'advient pas le résultat escompté, passent tout bonnement à la trappe ? « Les projets doivent être pensés pour et avec les habitants » m'assurerez-vous, madame la ministre, fidèle en cela aux déclarations de l'Anru. Mais cette dimension est totalement absente de l'article 10 de la loi du 1^{er} août 2003. Ainsi que le soulignait le rapport de la Fondation Abbé Pierre dès 2005, s'il existe bien, dans le cadre de la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain, une phase de consultation des habitants, il n'y a pas vraiment de délibération collective permettant à ceux-ci de faire valoir leur point de vue au moment de la prise de décision de la démolition, au reste le plus souvent antérieure à la consultation...

Pour qu'une opération de démolition reconstruction réussisse, un référendum local doit être organisé. D'ailleurs, la Fondation Abbé Pierre propose la même chose.

De plus en plus souvent, les populations concernées se montrent méfiantes face aux démolitions annoncées, d'autant que les réhabilitations sont souvent moins coûteuses que les opérations de démolition reconstruction. (*Murmures improbateurs à droite*) Bien entendu, il ne s'agit pas de dire qu'il ne faut plus démolir mais les élus doivent faire du cousu main et la consultation des populations permettrait d'obtenir les bonnes réponses.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dans le cadre de vos compétences d'élu, je ne sais pas si vous avez été amené à diriger des opérations Anru. Pour ma part, je l'ai fait à Mantes-la-Jolie et je puis vous assurer que cela demande effectivement une étroite concertation avec les populations concernées qui, souvent, vivent dans ces logements depuis de nombreuses années. Lorsqu'on leur annonce qu'il va falloir démolir, le traumatisme est bien réel. Pourtant, il n'est pas de bonne politique de prévoir un référendum systématique car, le plus souvent, les Français répondent à côté : d'après un sondage, seuls 4 % répondraient à la question !

A Mantes-la-Jolie, j'ai été à la rencontre des habitants qui, à l'origine, étaient très réticents. Une fois l'opération réalisée, je n'ai eu que des remerciements. Les élus doivent prendre leur responsabilité et le référendum serait la plus mauvaise des solutions et le

plus mauvais service à rendre aux populations : avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Les opérations de démolition reconstruction ont été prévues dans la loi de rénovation urbaine et le code de l'urbanisme prévoit la consultation des populations.

Depuis que je suis en charge de ce ministère, j'ai une vision beaucoup plus large de ces questions : je puis vous affirmer que 80 % des personnes concernées par une rénovation urbaine sont satisfaites. Effectivement, le reste n'adhère pas à la démarche mais, le plus souvent, c'est parce que les consultations n'ont pas été bien menées.

Je suis donc défavorable à cet amendement qui alourdirait le processus mais je vous remercie de me donner l'occasion de rappeler aux élus qu'il est indispensable d'associer très en amont les populations concernées. Il est bien évident que lorsqu'on annonce à une personne que son logement va être détruit, elle a du mal à vivre la situation. Les élus ont donc tout à gagner à associer les habitants très en amont des projets de rénovation.

M. Jean Desessard. – Je vous remercie d'avoir reconnu le traumatisme causé par les démolitions et la nécessité de procéder à des consultations, mais je regrette l'avis défavorable.

J'en viens à M. le rapporteur qui prétend que, lorsqu'ils sont consultés par référendum, seuls 4 % des votants répondent à la question.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je n'ai pas dit cela !

M. Jean Desessard. – Croyez-vous vraiment que lorsqu'ils ont été interrogés sur l'Europe, 96 % des électeurs aient répondu à côté ? Pour ma part, je tiens les Français pour bien plus adultes que vous ne le pensez. Et puis, êtes-vous réellement sûr que seuls 4 % des habitants consultés sur la démolition de leur logement répondraient à la question ? Pour ma part, j'en doute fort...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je rappelle que les opérations Anru ne se réduisent pas à de simples destructions.

M. Thierry Repentin. – Pour avoir siégé au conseil d'administration de l'Anru, je confirme que certains élus ont mal mené leurs consultations. Mais, de façon générale, celles-ci se sont bien déroulées. D'ailleurs, elles sont prévues par les dossiers Anru et, comme l'a dit Mme la ministre, il est indispensable que les élus soient à l'écoute de leur population.

Je voterai donc contre cet amendement même si nous avons cosigné avec les Verts près de 200 amendements.

Mme Odette Terrade. – Je voterai cet amendement et nul n'est besoin d'avoir piloté une opération Anru pour se faire une opinion. Il suffit

d'écouter les habitants. A vous entendre, ce serait leur rendre un mauvais service que de leur demander leur avis. Bien au contraire, il est indispensable de prendre en compte leurs aspirations. Vous nous dites que 80 % des personnes sont satisfaites des opérations démolition reconstruction. Mais a-t-on interrogé les personnes exclues des périmètres, reléguées dans un autre quartier, ou celles dont les loyers ont augmenté ? En outre, je ne suis pas certaine que toutes les populations soient vraiment consultées lors des opérations Anru car, lorsqu'on les interroge, les habitants parlent souvent de consultation bidon, alibi, pipeau... Certes, ils ont été réunis, informés, mais pas consultés. (*M. Jean Desessard applaudit*)

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Chez moi, je suis en train de procéder à une opération Anru de démolition reconstruction car des habitations et une école ont été construites sur un site pollué.

Mme Odette Terrade. – Je n'ai pas dit qu'il ne fallait jamais détruire !

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Comme nous organisons des consultations, on m'a dit : pourquoi détruire alors que jamais personne n'est tombé malade ? (*Mme Odette Terrade juge l'argument hors de propos*)

Je l'ai vécu ! Et je suis presque certain qu'un référendum se serait soldé par un « non » !

Consulter, se concerter, certes, mais il faut aussi savoir trancher, car nous sommes élus ou battus sur la réalité de notre action. Il n'y a pas lieu de consulter à tout bout de champ sur des dossiers aussi sensibles, d'autant que ce n'est pas simple.

Mme Odette Terrade. – Je n'ai pas dit que cela l'était.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Et c'est parce que c'est compliqué qu'il faut être un praticien pour maîtriser le sujet !

M. Jean-Pierre Fourcade. – Lorsque, dans une commune, la concertation n'existe pas, les opérations de démolition-reconstruction sont très difficiles à mener ; lorsque la démocratie participative est active, dans les conseils de quartiers, les choses sont beaucoup plus simples -à condition de gérer le temps...

Je souligne, s'agissant de l'Anru, qu'une consultation est prévue. Surtout, prévoir « l'approbation » de la population revient à démolir la représentativité des élus locaux. Notre assemblée ne saurait l'admettre. C'est pourquoi je voterai contre.

M. Gérard César. – Très bien !

L'amendement n°606 n'est pas adopté.

Article 14

Au premier alinéa de l'article 14 de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « de structures d'hébergement, d'établissements de logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ».

M. le président. – Amendement n°194, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

Mme Odette Terrade. – Lors des débats sur la loi pour la rénovation urbaine, nous avons dénoncé le risque de désengagement de l'État en matière de logement. Nous demandions la création d'un véritable service public du logement. Aujourd'hui, le Gouvernement tente par tous les moyens d'échapper à ses responsabilités. L'article 14 du projet de loi mélange rénovation urbaine et construction de logements avec hébergement et logements de transit. L'Anru pourrait demain financer des structures d'hébergement de transition, des logements-foyers ou des résidences hôtelières à vocation sociale. Avec quel argent assumera-t-elle ces nouvelles missions ? La loi Engagement national pour le logement a porté à 5 milliards d'euros jusqu'en 2013 l'effort de l'État et la loi Dalo à 6 milliards pour la même période. Un rapport d'information de MM. Dallier et Karoutchi, établi en 2006, indique bien que l'Anru va se trouver face à un besoin de crédits concentré dans le temps du fait de l'afflux des demandes et à des difficultés de trésorerie en raison du décalage des réalisations. Ce phénomène, mis en évidence par les rapports financiers de l'agence, a été dénommé « bosse de l'Anru ».

Nous y sommes. Or, que proposez-vous ? Élargir les missions sans renforcer les moyens !

M. Jean Desessard. – Très bien !

M. le président. – Amendement identique n°387, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Mme Odette Herviaux. – Nous sommes hostiles à l'élargissement des compétences de l'Anru ou de l'Anah sans moyens supplémentaires. Bien sûr qu'il faut multiplier les structures d'hébergement et le plus rapidement possible, mais il faut les financer dans le cadre de la solidarité nationale. L'Anru a déjà de grandes difficultés de paiement ; les collectivités attendent !

M. le président. – Amendement n°629, présenté par le Gouvernement.

Rédiger comme suit cet article :

I. - Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 14 de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après le mot : « existants », sont insérés les mots : « et des structures existantes que sont les structures d'hébergement, les établissements ou logements de transition, les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale ».

II. - Après le premier alinéa du même article, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, l'Agence nationale de rénovation urbaine peut financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration ou la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, pour les opérations retenues dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement réécrit l'article pour préciser que les financements d'hébergements par l'Anru interviennent dans le cadre du PNRU ou du PNRQAD. L'article 5 prévoit 5 000 places d'hébergement de transition.

M. le président. – Sous-amendement n°84 rectifié à l'amendement n°629 du Gouvernement, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer le I de l'amendement n°629.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Construire des hébergements de transition en centre-ville, oui, car c'est là que l'on trouve services et transports. Les quartiers en difficulté, en revanche, souvent situés en périphérie et mal desservis, ne sauraient accueillir de nouvelles structures. Ils n'en peuvent mais !

M. le président. – Amendement n°267, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Dans cet article, remplacer les mots :

d'établissements de logements de transition

par les mots :

d'établissements ou logements de transition

Amendement n°268, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Dans cet article, supprimer les mots :

mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – L'amendement du Gouvernement, sous-amendé par la commission, rend les deux nôtres sans objet.

Les amendements n°267 et 268 sont retirés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable aux n°s 194 et 387, favorable au n°629, sous-amendé par nos soins.

Mme Christine Boutin, ministre. – Mieux vaut répondre globalement aux projets des collectivités locales : avis défavorable aux amendements de suppression. Défavorable également au sous-amendement de la commission. Du reste, le rapport Dallier propose la même chose que mon amendement !

M. Jean Desessard. – Et alors, monsieur Dallier ?

M. Daniel Raoul. – J'ai besoin d'une explication de texte. Le premier alinéa se réfère-t-il à des structures existantes ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Oui !

M. Daniel Raoul. – Alors je voterai contre le sous-amendement du rapporteur car, si elles existent, il faut bien les rénover...Je suis en revanche prêt à voter l'amendement du Gouvernement.

Les amendements n°s 194 et 387 ne sont pas adoptés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Notre sous-amendement renvoyait au texte initial, qui a été modifié. Il est évident que lorsque les structures existent, il faut les rénover ! Je retire notre proposition.

M. Jean Desessard. – Cela semble plus raisonnable.

Le sous-amendement n°84 rectifié est retiré.

L'amendement n°629 est adopté et devient l'article 14.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°399, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Avant l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

2° Dans la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

3° Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa, après les mots : « locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » et après les mots : « ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 » sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 ».

II. Après le h. du 1° du I. du même article, il est inséré un i. ainsi rédigé :

« i. Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2006, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 10 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 5 % de ce prix pour les quatre années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1^{er} janvier 2006, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} janvier 2006 et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2006 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne défavorisée visée à l'article premier de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, l'organisme ou l'union ayant été agréé à cet effet par le représentant de l'État dans le département. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret pour les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration.

« La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le

propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

« A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % ou de 60 %, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

« La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

« Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts :

« 1. les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 5 % de ce montant pour les quatre années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du montant des dépenses en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % ou de 60 %, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

« 2. les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

« La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

« Les dispositions du présent i s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au l. Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

« Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent i n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Pour un même logement, les dispositions du présent i sont exclusives de l'application des dispositions du deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 *undecies* ou 199 *undecies* A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. »

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

M. Daniel Raoul. – Nous demandons la suppression du dispositif Robien à partir du 31 décembre 2009. Il manque d'efficacité : nombre de logements financés dans ce cadre restent sur le marché parce qu'ils ont été achetés comme un produit fiscal et non immobilier. Ils ne correspondent pas aux besoins locaux. Ils ne sont donc pas loués.

M. Jean Desessard. – Absolument.

M. Daniel Raoul. – Ils sont également invendables parce que le prix nécessaire au retour sur investissement est élevé.

M. Jean Desessard. – Et tout cela coûte cher à l'État.

Cela dit, nous ne jetons pas le bébé avec l'eau du bain. Nous cherchons à améliorer la nature des logements construits, comme le fait l'amendement n°63 rectifié, qui permet au maire de délimiter les secteurs où il peut intervenir sur la taille des logements.

Vous ne nous proposez que des aménagements à la marge. Le Robien, très rentable sur le papier, continuera de sévir. L'absence de contrepartie sociale a entraîné des abus. Le recentrage annoncé aura peu d'effet sur la répartition géographique des nouveaux logements : il n'y a pas de critères de pertinence territoriale, une trop forte rotation, les loyers sont trop élevés...

Le rapport Migaud et Carrez estime qu'il s'agit d'une niche fiscale. En 2008, le Robien a représenté une dépense fiscale de 400 millions : madame la ministre, ne préféreriez-vous pas que votre budget soit abondé d'autant ?

Nous vous proposons de revenir à un autre dispositif, plus social, le Besson. (*M. Jean Desessard applaudit*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je suis pragmatique et réaliste : voudriez-vous priver M. Repentin des excellentes opérations Robien qui sont en cours à Chambéry ? Vous ne voyez que l'arbre qui cache la forêt ! Malgré d'incontestables excès, le Robien a permis l'émergence de 60 000 logements par an, et ce alors que la construction stagnait ! Ce n'est pas à un moment où les bailleurs privés rechignent à faire du locatif qu'il faut supprimer ce dispositif, nous ne nous bornons pas à le corriger à la marge, nous allons le recentrer sur les zones tendues. Nous verrons si les maires se saisissent des nouveaux outils...

M. Daniel Raoul. – Combien y a-t-il de logements Robien invendables ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Très peu, par rapport au nombre de logements construits !

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable. Nous avons besoin de logements de toute sorte, de l'hébergement social aux logements

ordinaires et supérieurs. Depuis 2003, cette incitation fiscale a permis de construire 250 000 logements. Sur ce nombre, environ 5 000 ne répondaient pas à un besoin. Il est en effet scandaleux que des promoteurs indélicats aient appâté ces familles qui investissaient pour arrondir leur retraite et se retrouvent à payer et un crédit et un loyer. Quant à la dépense fiscale, elle est largement compensée par les recettes que représentent la taxe d'habitation, la TVA à 19,6 % ou la taxe sur le foncier bâti. Il ne faut pas tuer le Robien mais l'adapter. Le Besson avait son intérêt mais n'aurait jamais permis de construire 250 000 logements !

M. Thierry Repentin. – Vous ne pouvez pas affirmer cela !

Mme Christine Boutin, ministre. – Si ! Il faut toute une palette de logements pour que tous nos concitoyens puissent être logés. Nous vérifierons dans trois ans la justesse de cette incitation fiscale car la situation territoriale en matière de logement est très inégale. Il faut des produits ciblés : notre texte est précis, pragmatique et souple. (*Marques de scepticisme sur les bancs socialistes*)

M. Jean Desessard. – Le Robien permet à ceux qui ont investi d'arrondir leur retraite, dites-vous. J'en conclus qu'il est rentable. Dans ce cas, pourquoi l'État n'investit pas lui-même directement ? Les problèmes de trésorerie ne vous freinent pas quand il s'agit de sauver des banques au comportement irresponsable ! En fait, c'est toujours la loi du privé qui prime, et vous poursuivez le désengagement de l'État !

Mme Christine Boutin, ministre. – Pas du tout ! Vous n'avez rien compris !

M. Jean-Pierre Fourcade. – Monsieur Desessard, j'apprécie vos interventions mais ici, vous y allez un peu fort ! En cette période de crise du crédit, rien ne serait plus stupide que de s'échiner à démolir un dispositif qui incite les particuliers à investir et qui flèche l'épargne privée vers la construction de logements !

M. Jean Desessard. – Ils sont achetés à crédit !

M. Jean-Pierre Fourcade. – Ce serait la pire des opérations, anticyclique !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Absolument !

M. Jean-Pierre Fourcade. – Il faut recentrer le système, voire réexaminer la fiscalité (*marques d'intérêt sur les bancs socialistes*), mais n'allons pas le casser au moment où il faut favoriser la construction de logements de toute nature pour résister aux difficultés.

M. Thierry Repentin. – M. Braye s'inquiète des opérations de Robien en cours à Chambéry, mais si certaines n'aboutissaient pas, je n'en serais pas peiné. Notre amendement ne supprime pas purement et simplement le Robien : il le remplace par un système

plus équilibré, avec une contrepartie sociale à l'avantage fiscal. (*Mme Odette Terrade approuve*)

Le plus souvent, les gens qui achètent ces produits fiscaux ne connaissent pas le prix du marché local.

M. Jean Desessard. – Ils sont de Paris ! Ou des Hauts-de-Seine !

M. Thierry Repentin. – Les réseaux de commercialisation qui vont les démarcher fort loin vantent la qualité de vie dans notre agglomération, au demeurant à juste titre, mais les acheteurs ne réalisent pas qu'ils surpayent leur bien !

Nous proposons de remplacer ce dispositif par un autre, plus équilibré, proche de celui imaginé autrefois par M. Besson. Comment peut-on affirmer que si rien n'avait été modifié, on n'aurait pas réalisé en France les 250 000 logements Robien ? La première année où le dispositif Besson a fonctionné, 40 000 logements ont été construits ! Et l'incitation Robien est arrivée, supprimant tout plafond de revenus pour les locataires et libérant les loyers. Dans ces conditions, un investisseur disposant de 160 000 euros choisit la simplicité apparente : le Robien. Résultat : de plus en plus de gens sont grugés, ce qu'a illustré l'émission « les Robien de la colère ».

Comme parlementaires, nous devons veiller à la sécurité des investisseurs dans la pierre. Il n'y a là aucun dogmatisme politique ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Pour une fois, M. Repentin ne m'a pas convaincu. Nous connaissons tous les portes ouvertes qu'il a enfoncées, mais ces excès datent d'hier. Nous espérons que les investisseurs seront plus vigilants.

M. Jean Desessard. – Comme les banquiers !

M. Dominique Braye, rapporteur. – M. Fourcade a raison, mais nos collègues de gauche ne semblent pas réaliser que la France connaîtra bientôt une pénurie de logements. (*Marques de désaccord sur les bancs socialistes*) Vous n'êtes pas en contact avec les entreprises du bâtiment ! (*Exclamations sur à gauche*) Elles demandent du travail alors qu'auparavant, elles en avaient trop.

Mais les bras m'en tombent lorsque j'entends nos collègues prétendre qu'ils proposent un système plus équilibré, alors qu'il imposerait des loyers plafonnés au niveau des Plai.

M. Daniel Raoul. – En aucun cas !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Savent-ils que la situation du logement est très tendue en région parisienne, où des loyers aussi bas sont hors de propos ?

Les classes moyennes ne relèvent pas du logement social mais éprouvent de grandes difficultés dans le secteur locatif privé. A Saint-Quentin-en-

Yvelines, on manque typiquement de loyers intermédiaires.

Aujourd'hui, les bailleurs privés sont découragés d'investir. Il faut les y inciter car le repoussoir boursier actuel ne suffit pas. Ainsi, nous ferons émerger une offre diverse, adaptée à nos territoires.

M. le président. – Je mets aux voix l'amendement n°399.

M. Daniel Raoul. – En prétendant que les loyers Besson sont calés sur les Plai, M. le rapporteur vient de proférer un mensonge éhonté.

A défaut d'annuler le dispositif Robien, il faut le border au taquet, comme on dit lorsqu'on fait de la voile.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Mensonge éhonté ? Mais lisez donc vos amendements ! Dans le 399, il est écrit : « Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret pour les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration. »

L'amendement n°399 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°400, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Avant l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. L'article 1391 E du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'imputation des dépenses ne peut être effectuée dans sa totalité sur les cotisations des immeubles en cause, le solde des dépenses déductibles est imputé sur les cotisations afférentes à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur et au titre de la même année. »

II. La perte de recettes pour les collectivités territoriales résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

III. La perte de recettes pour l'État résultant du II 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.

Mme Bariza Khiari. – Nous voulons introduire plus de justice dans le dégrèvement pour travaux d'économie d'énergie.

L'article 1391 E du code général des impôts autorise à déduire un quart des dépenses d'économie d'énergie de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente aux immeubles appartenant aux organismes d'HLM ou aux sociétés d'économie mixte. Toutefois, alors que ces travaux sont prioritaires d'après le Grenelle de l'environnement, l'instruction fiscale n° 6-C2-08 a limité l'imputabilité au seul immeuble où

les travaux ont été effectués, contrairement à d'autres dispositions analogues comme les dépenses d'accessibilité ou l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap.

Nous voulons étendre l'imputabilité aux immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur et au titre de la même année.

Ce serait un signe positif au moment où la ligne de prêts pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (Palulos) est asséchée dans le projet de loi de finances pour 2009 bien que le Grenelle de l'environnement ait fixé l'objectif de rénover 800 000 logements sociaux ici 2020, dont 180 000 en zone Anru.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ce serait une bonne idée, n'était l'incidence pour les finances publiques. Avis défavorable.

L'amendement n°400, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.

Modification à l'ordre du jour

M. le président. – Par lettre en date de ce jour, M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement, a informé M. le Président du Sénat que le Gouvernement modifie comme suit l'ordre du jour prioritaire du Sénat de demain mardi 21 octobre 2008.

A 11 heures, deuxième lecture du projet de loi relatif à la Cour des comptes et aux chambres régionales des comptes ; à 16 heures et le soir, suite du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, puis projet de loi généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion.

L'ordre du jour est ainsi réglé.

Mme Bernadette Dupont. – A quelle heure aborderons-nous le revenu de solidarité active ?

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Dieu seul le sait !

Mme Bernadette Dupont. – Il serait paradoxal d'entamer une discussion générale à 22 heures.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ce pourrait être bien plus tard.

M. le président. – Je ne dispose d'aucune précision.

Mme Bernadette Dupont. – Il serait plus simple de dire que la discussion débutera mercredi... (*Sourires*)

Logement (Urgence – Suite)

Discussion des articles (Suite)

M. le président. – Nous reprenons la discussion.

Article 15

I. - Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :

« Pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication au Journal officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n°..... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date, les dispositions du présent h s'appliquent aux logements situés dans des communes classées parmi les zones du territoire définies par décret, dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions. Le classement des communes par zone est établi par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement et est révisé au moins tous les trois ans. »

II. - Le k du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication au Journal officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n°..... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date.

Mme Évelyne Didier. – Cet article nous rappelle des débats passés.

Ainsi, en 2003, Mme Terrade avait déjà déclaré, en somme, que la solution retenue organisait le développement de l'offre sur un créneau spécifique, en modifiant l'incitation fiscale Besson afin que les investisseurs puissent capter une clientèle moyennement fortunée en pratiquant des loyers plus fructueux. Après avoir observé que deux moyens étaient mis en œuvre à cette fin -la suppression des plafonds de ressources et le relèvement des loyers-, notre collègue avait demandé si l'on croyait vraiment résoudre le problème du logement grâce à la seule rentabilité accrue de l'investissement locatif. Elle a conclu son analyse en disant que le choix du Gouvernement était clair : ne pas répondre aux attentes sociales, retarder les chantiers urgents et favoriser une frange limitée de la population grâce à un produit fiscal attractif.

Aujourd'hui, faut-il ajouter autre chose ?

L'exposé des motifs du projet de loi montre que le dispositif Robien n'a pas justifié les espoirs de ses promoteurs puisque nombre de logements restent inoccupés.

M. Thierry Repentin. – C'est avec une déception certaine que nous avons pris connaissance de votre article sur le deuxième recentrage des dispositifs d'aide à l'investissement locatif sur les zones les plus tendues. Cela fait longtemps que nous vous mettons en garde contre leurs effets pervers et que nous vous demandons de les supprimer ou, au moins, de les recentrer. Et vous nous renvoyez dans nos buts sans jamais reconnaître la validité de nos arguments. Il a fallu un rapport de votre ministère, suivi d'un rapport de la mission d'information de l'Assemblée nationale, dénonçant entre autres l'utilisation prédominante de ces dispositifs en zones non tendues, voire en ZRR, pour vous obliger à vous mettre face à vos responsabilités.

Maintenant, vous nous proposez un recentrage sur les trois zones les plus tendues. Il était temps ! Car les dispositifs d'aide à l'investissement locatif continuent à produire leurs ravages comme en témoignent les victimes du Robien dont nous n'avons cessé de vous relayer les plaintes. Un logement qui sort sous ce dispositif souffre d'incompréhensibles paradoxes : subventionné sans obligations sociales, il est au-dessus des prix du marché pour le locataire comme pour l'acquéreur. De plus, il contribue à l'inflation du marché immobilier, produit des logements totalement déconnectés de la demande, et certains de ceux qui croyaient bénéficier d'avantages fiscaux se retrouvent endettés sans pouvoir ni louer ni vendre leur bien.

Malheureusement, il n'y a rien dans votre article pour lutter contre les pratiques de certains réseaux de commercialisation peu scrupuleux qui ont systématiquement éloigné de plusieurs centaines de kilomètres les constructions et les acheteurs, vantant à ces derniers les qualités d'un marché local du logement qu'ils ne pouvaient pas eux-mêmes connaître. Cette situation a été poussée jusqu'à l'absurde : des Aquitains se sont vus proposer des appartements dans les Alpes alors que les logements Robien construits dans leur département étaient vendus, par exemple, à des Franciliens. L'inadéquation entre le type de logements construits, le niveau de loyer et le marché local était ainsi difficilement appréhendable par les acquéreurs qui n'ont pu prendre conscience du risque qu'ils prenaient. Aujourd'hui, beaucoup de ces logements, situés dans des territoires dits peu tendus, sont vides et ce qui devait être une aubaine pour les nouveaux acquéreurs est souvent devenu un cauchemar. Et ce n'est pas avec cette mesurette que vous remédieriez à ce problème, qui mine tout l'intérêt de ce type de dispositif.

Pourquoi ne pas passer du prêt-à-porter au sur mesure ? Ces programmes coûtent cher : 2,97 milliards d'euros de dépense fiscale pour la période 2003-2008 -et cela n'a cessé progresser. Pour une efficacité plus que relative : une forte proportion de logements restent vacants, obligeant les propriétaires qui y parviennent à les vendre avec souvent 30 % de perte. Cette vacance est due au fait que la majorité de ces constructions ont été réalisées dans des zones peu urbanisées où elles ont excédé les besoins. De plus, la taille de ces logements n'est pas adaptée à la demande et ils sont trop petits pour des familles. On est très loin de ce qu'on vantait comme un dispositif « vous permettant d'acquérir un bien immobilier sans apport et avec un faible effort d'épargne ».

Face à ces constats, vous ignorez encore une fois le fond du problème. Vous ne touchez ni aux plafonds des loyers, ni aux contreparties sociales demandées aux investisseurs. Ce nouveau recentrage n'assainira pas un secteur qui a produit une offre totalement déconnectée de la demande et a tiré les prix vers le haut, surtout si les zones concernées sont à ce point élargies que le recentrage serait en partie gommé. Alors pourquoi maintenir ces dispositifs sous cette forme ? Pourquoi ne pas avoir retenu des propositions du rapport de nos collègues députés, telles que les contrats territoriaux de l'habitat, qui permettraient aux élus locaux et aux services déconcentrés de l'État de répondre efficacement aux besoins territoriaux, aux besoins de nos concitoyens ? Et pourquoi ne pas avoir profité de votre projet de loi pour encourager l'Anah à développer ses conventionnements en zone tendue et pour des logements très sociaux ? Si vous aviez voulu une véritable réforme, redéfinissant de fond en comble les dispositifs d'aide à l'investissement locatif, vous nous auriez proposé des outils prenant en compte les besoins territoriaux, et ainsi nous serions passés du prêt-à-porter au sur mesure. Aujourd'hui, l'Anah passe des conventions principalement en zone détendue ou moyennement tendue, et très peu pour des logements très sociaux.

Quant au niveau des loyers dont parlait Daniel Raoul, je confirme que le système Besson ne produit pas de logements locatifs au niveau des Plai.

Mme Bariza Khiari. – En février 2008, le Gouvernement a remis au Parlement un rapport d'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif. Le bilan dressé est contrasté : entre 1995 et 2005, environ 471 000 logements ont été vendus par les promoteurs sous un régime d'incitation fiscale, dont 184 600 en Robien pour les seules années 2003 et 2005, ce qui confirme l'intérêt du dispositif pour le soutien à la construction. Mais quelle construction ? La loi Robien a contribué à l'augmentation des loyers. En 2005, 71 % des logements acquis par les investisseurs étaient des appartements, en moyenne plus petits en nombre de pièces et en surface. Le logement en investissement locatif est 14 % plus cher et les prix au

mètre carré ont augmenté plus rapidement que dans l'accession à la propriété ce qui, en l'absence de contrepartie sociale très stricte, a eu pour effet de pousser les loyers au plus haut. Cela explique que sur certains territoires, les loyers Robien soient à la fois sous les plafonds de la zone et au-dessus des prix du marché local !

Les logements produits en Robien accueillent majoritairement des ménages jeunes, plus riches que la moyenne des emménageants et que les accédants dans l'ancien. En d'autres termes, le Robien produit bien du logement locatif haut de gamme, pour des jeunes couples plus mobiles que la moyenne. Le rapport évoque les jeunes ménages en mobilité résidentielle ascendante, c'est-à-dire les jeunes cadres... Le logement type Robien correspond à un 65 m² pour un couple avec un enfant disposant d'un revenu annuel de 60 000 euros... Vous admettez que c'est un ménage plutôt favorisé dont on parle. Les logements en investissement locatif ne sont pas construits dans les zones les plus tendues, mais dans les zones de tension intermédiaire. Cela nous conforte dans notre dénonciation désormais récurrente d'un mauvais ciblage géographique d'une part,...

Mme Christine Boutin, ministre. – C'est pour ça qu'on le modifie !

Mme Bariza Khiari. – ...d'un important effet d'aubaine d'autre part. Vous nous proposez de revenir sur ce ciblage géographique. Certes, mais ce n'est pas suffisant. En effet, la dépense fiscale cumulée en 2008 est estimée à 620 millions et ce sera pire en 2009. Le rapport que je citais montre que le Robien est le champion tout catégorie de l'effet d'aubaine puisque plus aucune construction locative n'échappe à ce régime et que c'est le dispositif qui coûte le plus cher à l'État : un logement-type lui coûte 16 900 euros en Ile-de-France et 16 100 en province. Si on les compare aux 2 700 euros dépensés par l'État pour chaque logement social, on peut s'étonner que vous ne proposiez pas autre chose que le recentrage géographique.

Ce même rapport nous apprend que là où les collectivités locales ont su imposer aux promoteurs des exigences en matière de type de logement, de mode d'occupation et de mode de financement, non seulement les objectifs de construction ont été remplis, mais ils se sont accompagnés d'un ralentissement de la hausse des loyers, et d'une meilleure adaptation de l'offre locative à la demande locale. Ce fut le cas, par exemple, à Rennes. A l'inverse, les stratégies des investisseurs, non régulées par la puissance publique et basées sur des hypothèses théoriques, ont parfois conduit à la multiplication de programmes inadaptés à la demande locale et qui ne trouvent pas locataires. Toutes les agglomérations ne disposent pas des services techniques et de l'expérience rennaise pour se permettre de telles régulations. Surtout, en l'absence d'outil de droit, ces régulations passent par la négociation avec les promoteurs, et toutes les

agglomérations et communes ne sont pas armées pour faire au mieux dans ce domaine. C'est pourquoi nous proposerons des amendements pour faire du Robien un produit sur mesure et permettre aux territoires de décider si oui ou non ils peuvent accueillir ce type de programmes, un peu comme nous l'avons fait la semaine dernière en adoptant un amendement permettant aux maires de réguler la taille des logements.

M. le président. – Amendement n°195, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit cet article :

I. - Après la quatrième phrase du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le programme local de l'habitat, approuvé par le préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent. »

II. - Après la deuxième phrase du I du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le programme local de l'habitat approuvé par le préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent. »

III. - La perte de recettes pour l'État résultant des modifications du plafond prévu au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts 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.

Mme Odette Terrade. – Ce que montre en creux l'article 15, c'est que le dispositif Robien, même sous la forme du Borloo dit populaire, n'a pas atteint ses objectifs. D'abord parce que le loyer légèrement inférieur au prix du marché, reste à un niveau encore largement supérieur aux capacités des aspirants locataires. Ensuite, parce que nombre de petits investisseurs, parfaitement naïfs, ont vu leurs économies détournées dans de magnifiques programmes invendables et impossibles à louer. Enfin, parce que la conception même du dispositif Robien n'a qu'un intérêt limité au regard de la réalité des situations locales. La presse s'est répandue, ces derniers temps, sur les marchés locatifs saturés de nombreuses villes de province ou de banlieue francilienne, saturés parce que le niveau des loyers autorisés est sans commune mesure avec les capacités financières des locataires. Il importe par conséquent que les programmes d'investissement locatif privé soient liés à la réalité des contextes locaux.

Prévoir de construire des logements assortis d'incitation fiscale nécessite d'adapter la dépense fiscale au double objectif qu'on lui assigne. Le premier,

c'est de permettre à des investisseurs de se manifester. Le second, c'est de constituer une offre répondant à la demande effective. N'oublions pas que 2 ou 3 % seulement des logements construits chaque année sont des logements PLA d'intégration correspondant aux ressources de 70 % des demandeurs. Inutile, par conséquent, de continuer... Nous souhaitons donc que les niveaux de ressources et de loyers soient appréciés, pour décider de l'éligibilité à la dépense fiscale, en fonction des situations locales. Inutile de gaspiller du foncier pour construire des logements vides dont personne ne voudra ! Il faut fixer les plafonds en fonction des situations locales.

M. le président. – Amendement n°85, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer le I de cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

I. - Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent *h* s'applique aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone. »

I bis. – Le I du présent article s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication de l'arrêté pris en application du même I.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Rédactionnel.

M. le président. – Sous-amendement n°674 à l'amendement n°85 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter la première phrase du troisième alinéa de l'amendement n°85 par les mots :

et sauf délibération contraire de la commune

Mme Odette Herviaux. – Je défendrai en même temps l'amendement 390.

Nous proposons de faire du Robien sur mesure en laissant aux communes le soin d'en décider. Le rapport de février 2008 révèle que la situation diffère selon les territoires et qu'elle est satisfaisante là où les collectivités locales, comme à Rennes, ont imposé leurs objectifs aux promoteurs.

Mme Khiari a donné l'exemple de Rennes. Inversement, il a pu arriver que d'autres territoires n'aient pu repousser les assauts des spéculateurs. La mairie doit pouvoir exercer une sorte de droit de retrait.

M. Thierry Repentin. – Très bien !

M. le président. – Sous-amendement n°531 rectifié à l'amendement n°85 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter la seconde phrase du troisième alinéa de l'amendement n°85 par les mots :

après avis des associations représentatives des Établissements publics de coopération intercommunale

M. Daniel Raoul. – Vous admettez que pour cet article, tout est dans le décret : si vous réduisez le nombre de zones, mais que vous étendez celles-ci, le recentrage ne servira à rien.

M. le président. – Amendement n°196, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit le I de cet article :

I. Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé à compter de la publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Mme Évelyne Didier. – Nous supprimons une réduction d'impôt substantielle, et qui n'est assortie d'aucune contrepartie sociale ou presque, mais qui a contribué à l'engorgement du marché. Un logement Robien coûte 33 000 euros à l'État, contre 20 000 pour un logement social. Or le projet prend acte de l'échec du Robien sans en tirer les conséquences, ce qui est une aberration.

M. le président. – Amendement n°390, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter la première phrase du second alinéa du I de cet article par les mots :

sauf délibération contraire de la commune.

Mme Odette Herviaux. – Il a été défendu.

L'amendement n°149 n'est pas soutenu.

Mme Odette Terrade. – Je reprends l'amendement n°149.

M. le président. – Ce n'est pas possible mais le suivant est identique.

Amendement n°389, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe Socialiste, apparentés et rattachés.

Dans la seconde phrase du second alinéa du I de cet article, après les mots :

chargé du logement

insérer les mots :

après avis des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat

M. Daniel Raoul. – Même objet que le n°531 rectifié.

M. le président. – Il en va de même de l'amendement n°532, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Dans la seconde phrase du second alinéa du I de cet article, après les mots :

chargé du logement

insérer les mots :

, après avis des associations représentatives des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat

L'amendement n°150 n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement n°391, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

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

« Les communes qui ne satisfont pas aux exigences de mixité sociale définies aux articles L.302-5 et suivant du code de la construction et de l'habitation sont exclues des zones éligibles définies ci-dessus. »

Mme Bariza Khiari. – L'article 15 limite les avantages du Borloo et du Robien, mais compte tenu des carences constatées, nous ne pouvons plus nous permettre les errements du passé. On doit pouvoir éviter le recours à ces dispositifs là où ils provoquent de graves déséquilibres.

M. le président. – Amendement n°86, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer le II de cet article.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Sur la proposition du président Emorine, la commission a considéré que le dispositif en faveur des zones de revitalisation rurale est trop récent et d'un coût trop modeste pour le supprimer ainsi.

M. le président. – Amendement identique n°593 rectifié *ter*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Bernard Fournier, Bailly, Jacques Blanc, Cazalet, Juilhard et Fortassin.

M. Pierre Jarlier. – Cet amendement complète mon propos de la discussion générale. Si le recentrage des dispositifs Borloo et Robien est justifié, les zones de revitalisation rurales manquent de logements locatifs et le maintien d'une déduction fiscale renforcerait l'attractivité de ces territoires fragiles. Ne ruinons pas des efforts qui commencent à porter leurs fruits.

M. le président. – Amendement n°197, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. Le k du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé à compter de la publication de la loi n° du mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Mme Évelyne Didier. – Par cet amendement de cohérence avec le précédent, nous soulignons que l'immobilier défiscalisé a montré ses limites. Des milliers de particuliers se retrouvent en situation difficile parce que des groupes spécialisés dans la défiscalisation, l'*UFC-Que choisir ?* l'a bien montré, ont gonflé les revenus locatifs pour faciliter l'obtention de prêts, quand ils n'ont pas vendu de la défiscalisation à des personnes non imposables. L'un d'entre eux, Akeris, a construit plus de 30 000 logements en Robien et a même créé une association de consommateurs... Et ils ont continué alors que des dizaines de villes moyennes étaient déjà au bord de la saturation. Quel comportement irresponsable !

M. le président. – Amendement n°335 rectifié, présenté par MM. Carle, Revet, Alduy, Humbert, Garrec, Longuet, Jacques Blanc, Lecerf, Philippe Dominati, Mme Garriaud-Maylam, MM. Chatillon, François-Poncet, Bécot, Saugey, Mme Henneron, MM. Fouché et Houel.

Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

... - 1. - Après l'article 31 *bis* du code général des impôts, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. 31 *ter*. - A compter de l'année 2009, l'option exercée au titre du h du 1° du I de l'article 31, rend applicable de plein droit l'article 199 *decies* J.

« La déduction au titre de l'amortissement reste applicable aux options exercées lors des années précédentes. »

2. - Après le 11° *ter* du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du même code, il est inséré un 11° *quater* ainsi rédigé :

« 11° *quater* : Réduction d'impôt accordée au titre de l'investissement locatif du h du 1° du I de l'article 31.

« Article 199 *decies* J

« 1. Il est institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables personnes physiques qui ont leur domicile fiscal en France au titre de l'article 4B et qui exercent l'option prévue au h du 1° du I de l'article 31, à compter du 1er janvier 2009.

« 2. La réduction d'impôt s'applique au prix de revient de l'acquisition ou de la construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans les départements visés au 1, que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à la location nue pendant une durée de neuf ans à des

personnes autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale.

« 3. La réduction d'impôt n'est pas applicable au titre des immeubles dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des immeubles ou le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire de l'immeuble, des parts ou des actions, ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

« 4. Pour le calcul de la réduction d'impôt, il est institué un plafond de 30 000 €.

« 5. La réduction d'impôt au titre du h du 1° du I de l'article 31 s'élève à 16 % de la valeur toutes taxes comprises de l'investissement et est étalée sur 9 ans.

« 6. La réduction d'impôt dans les conditions du l du 1° du I de l'article 31 est portée à 25 % de la valeur toutes taxes comprises de l'investissement et étalée sur 15 ans. »

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

M. Philippe Dominati. – L'investissement locatif a perdu de son attractivité fiscale. Celle-ci s'établit aujourd'hui à 12 500 euros pour un foyer imposé au taux marginal de 14 % contre 31 000 quand le taux marginal passe à 40 %. Cette situation inéquitable contribue à la chute des mises en chantier. Dans un contexte de ralentissement de l'activité, transformer la déduction en une réduction d'impôt serait plus équitable et participerait à la relance de l'activité et de l'emploi.

M. Dominique Braye, *rapporteur.* – Je suis naturellement défavorable à l'amendement n°195 : la loi fiscale doit être la même pour tous, sans déclinaison régionale. Nous avons recadré le dispositif Robien pour le rendre plus opérationnel : avis défavorable au sous-amendement n°674 et à l'amendement n°390 -je me demande d'ailleurs s'il est constitutionnel de laisser chaque commune faire sa cuisine dans son coin. Je comprends l'inspiration du sous-amendement n°531 rectifié, mais où s'arrêter dans ces consultations ? Le zonage est une prérogative du Gouvernement ; avis défavorable, donc, ainsi qu'à l'amendement 532. Avis naturellement défavorable à l'amendement n°196. Les auteurs de l'amendement n°389 mesurent-ils l'ampleur des obligations qu'il créerait ? Le zonage ne serait jamais achevé ! La modification suggérée par l'amendement n°391 est impossible à réaliser : il faudrait intervenir au stade du permis de construire. L'amendement n°197 va à l'encontre de la position de la commission. S'agissant de l'amendement n°335 rectifié, je dois

d'abord saluer l'insistance de celui qui l'a proposé. Mais ce n'est pas sans raison que je ne l'ai pas écouté : il reviendrait sur l'article 15 et coûterait cher aux finances publiques.

L'amendement n°593 est identique au n°86 de la commission.

J'ai rappelé à plusieurs reprises que la commission, en examinant ce texte, se devrait d'être responsable, c'est-à-dire particulièrement attentive aux finances publiques. Or, le dispositif proposé aurait pour conséquence d'accorder des crédits d'impôt pour la construction de petits logements, une tendance qui apparaît aujourd'hui comme une dérive du dispositif. Autrement dit, au lieu d'encadrer le régime Robien, nous en remettrions une couche... Or le but est que les logements soient adaptés à la demande locale. Enfin, dans une période difficile pour le secteur de l'immobilier -M. Fourcade l'a fort bien montré-, modifier les règles fiscales serait source d'insécurité juridique pour les investisseurs privés, ce qu'en bon libéral, monsieur Dominati, vous n'êtes pas sans savoir. Retrait, sans quoi je serais dans l'obligation d'émettre un avis défavorable.

Mme Christine Boutin, *ministre.* – Tout d'abord, afin d'éviter que le débat ne soit faussé, je tiens à rappeler que le mécanisme Robien représente 15 000 euros de dépense fiscale moyenne par logement et 32 000 euros de recette fiscale moyenne pour la seule TVA -j'y insiste-, sans compter la taxe d'habitation et la taxe foncière. Madame Terrade, la loi permet déjà d'adapter les mécanismes Robien et Borloo populaire aux réalités locales. De fait, le plafond des loyers est différencié selon un zonage en quatre zones qui, avec ce projet de loi, sera révisé tous les trois ans. Avec le dispositif proposé, le suivi des plafonds serait impossible, notamment pour les investisseurs. Cela serait préjudiciable pour la construction de ces logements dont nous manquons cruellement. Donc avis défavorable à l'amendement n°195.

Avis favorable à l'amendement rédactionnel n°85.

Avec le sous-amendement n°674 rectifié, vous proposez qu'une commune ait la possibilité de refuser l'application du mécanisme Robien sur son territoire. La mise en œuvre d'un tel dispositif serait complexe, l'existence de calendriers variables empêcherait que les services fiscaux assurent un contrôle efficace et, enfin, les investisseurs y perdraient en sécurité et en visibilité.

Le sous-amendement n°531 rectifié, en allongeant de façon importante la phase des consultations, ne vise-t-il pas à remettre en question le Robien ? Je ne me laisserai pas prendre à ce piège, avis défavorable.

Supprimer le Robien et le Borloo populaire, comme on le souhaite à l'amendement n°196, serait contreproductif ; cela entretiendrait la pénurie de logements et, partant, la crise du logement. De

surcroît, la politique du logement doit être globale, et non centrée sur le seul secteur du locatif social, pour assurer la fluidité des parcours résidentiel, du locatif social, en passant par l'accession populaire à la propriété jusqu'au locatif privé et à l'accession à la propriété non aidée. Avis défavorable.

Avis défavorable à l'amendement n°390. La disposition proposée ôterait toute visibilité aux investisseurs. Cela n'est pas ainsi que nous encouragerons la construction de logements ! Je rappelle que 250 000 logements environ ont été construits grâce au Robien depuis 2003... Défavorable aux n°389 et 532 pour les mêmes raisons.

Même avis pour le n°391 : exclure les communes qui ne satisfont pas aux exigences de mixité sociale des zones bénéficiant du Robien et du Borloo populaire me semble une sanction disproportionnée. De plus, ce n'est pas parce que le locatif social manque qu'il faut fermer la porte au locatif privé, pour lequel il peut exister une demande par ailleurs.

J'en viens à un amendement important, le n°86, identique au n°593 rectifié *ter*. Sensible aux arguments du Sénat sur la nécessité de maintenir l'avantage fiscal supplémentaire pour les logements situés dans les zones de revitalisation rurale, j'émet un avis de sagesse.

S'agissant de l'amendement n°197, nous voulons que le Robien soit supprimé dans les zones rurales, mais non de manière rétroactive, donc avis défavorable.

Enfin, dans une période de fortes incertitudes, il n'est nul besoin de perturber les investisseurs en modifiant les règles. La relative désaffection des investisseurs tient à la mauvaise adaptation de l'offre à la demande, et non aux modalités du régime fiscal. C'est la raison pour laquelle le texte prévoit une révision du zonage tous les trois ans. Avis défavorable à l'amendement n°335 rectifié *ter*.

L'amendement n°195 n'est pas adopté.

Le sous-amendement n°674 n'est pas adopté, non plus que le sous-amendement n°531 rectifié.

M. Daniel Raoul. – Permettez-moi d'en revenir à l'amendement n°399, dont la rédaction était, je le reconnais, ambiguë. Dans notre esprit, il s'agissait de compenser l'avantage fiscal en le calant au niveau d'un loyer sur les Plai afin que l'investisseur s'y retrouve. Je retire donc les propos que j'ai tenus au rapporteur. (*Applaudissements à droite*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Merci ! Cela arrive à tout le monde, y compris à moi !

M. Thierry Repentin. – L'amendement n°85 n'est pas simplement rédactionnel, comme l'a dit modestement notre rapporteur, car il s'agit que les investissements Borloo et Robien ne s'appliquent que dans des zones préalablement définies. Cette proposition, qui va dans le bon sens, empêchera que

l'on ne se retrouve avec 40 % de Robien dans une zone de revitalisation rurale ou dans une zone C.

Toutefois, madame la ministre, qui nous dit qu'à l'occasion de l'arrêté ministériel pris conjointement par le ministre du budget et du logement qui définira ces zones, l'on ne procédera pas à un redécoupage des zones actuelles -la A, celle en tension ; la B, zone de moyenne tension et la C ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Je vous remercie de cette question qui me donne l'occasion de préciser quelques points. Nous proposons, avec cet article 15, de maintenir le dispositif Robien afin d'encourager les investisseurs privés à utiliser leur épargne dans la construction de logements. Sur les 350 000 logements construits avec l'aide du Robien, 5 à 6 000 l'ont toutefois été de façon abusive. C'est un scandale !

C'est pour moi un scandale ; pour 5 000 à 6 000 familles, c'est un drame. La modification que je propose d'apporter au texte vise à contrer les abus. Mais nous allons remettre à plat tout le dispositif. Il ne s'agit nullement de couvrir l'ensemble du territoire de zones Robien mais de prévoir une incitation là où le besoin se fait sentir. Il est possible que, dans certaines communes situées en zone C, existe un réel besoin ; il est possible, bien que moins probable, qu'existent des espaces en zone A sans besoin d'incitation fiscale. Le dispositif sera revu tous les trois ans, c'est-à-dire en permanence. N'ayez crainte, nous ferons dans la dentelle.

Mme Évelyne Didier. – Je rejoins M. Repentin. Cet amendement est tout sauf rédactionnel. Il faudrait s'interroger sur le nombre de foyers fiscaux qui vont faire valoir le dispositif. L'évaluation des voies et moyens de la loi de finances fournit des chiffres qui montrent assez que le résultat n'est pas à la hauteur des besoins. Vous vous employez à diriger l'investissement privé vers le logement mais le vrai problème est celui du déséquilibre, pour les foyers modestes, entre l'offre et la demande. Ce que vous proposez n'est pas de nature à régler le problème aigu qui se pose dans certains secteurs.

Mme Christine Boutin, ministre. – Il s'agit bien d'un amendement rédactionnel, qui reprend la philosophie du texte que j'ai porté. Mais vous ne partagez pas mon point de vue sur ce texte, là est le vrai problème.

M. Dominique Braye, rapporteur. – A quoi bon ces discussions byzantines ? Entre « zones tendues » et « zones présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande », la différence n'est-elle pas d'ordre rédactionnel ?

Mme Bariza Khiari. – Nous sommes tentés de voter votre amendement pour limiter la casse, mais nous regrettons l'absence de concertation avec les élus. Êtes-vous prête à la mener avant de prendre l'arrêté ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Je suis une femme de concertation, j'aime échanger. Je le ferai.

M. Daniel Raoul. – Vous dites qu'il faudra faire l'inventaire pour la zone A. Je ne suis pas contre, mais le filtre de la « dentelle » est-il adéquat ? Il y faudra beaucoup d'attention. Le centre-ville de ma commune pourrait être classé en zone A, 200 Robien y sont pourtant sur le marché, invendables. Le recensement des invendus du Robien fournirait un meilleur critère...

Mme Évelyne Didier. – Très juste !

L'amendement n°85 est adopté et les amendements n°s 196, 390, 389, 532, et 391 deviennent sans objet.

L'amendement n°86, identique à l'amendement n°593 rectifié ter, est adopté.

L'amendement n°197 devient sans objet.

L'amendement n°335 rectifié est retiré.

L'article 15, modifié, est adopté.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°393, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans un délai d'un an après la publication de la loi n° de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les services de l'État établissent une cartographie des logements construits sous le régime fiscal décrit au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. Ils adressent les éléments de ce bilan et, le cas échéant, le bilan des contrôles effectués au titre du premier alinéa du présent article, aux établissements publics mentionnés à l'article L. 302-1 pour les communes qui les concernent.

Mme Odette Herviaux. – Nous proposons que les services de l'État dressent un bilan relatif aux logements financés par le dispositif Robien : ces données, qui faciliteraient un meilleur contrôle des conventions, rarement dénoncées, manquent cruellement aux pouvoirs publics. Alors que le Gouvernement souhaite contrôler plus efficacement les locataires HLM, il est légitime que les pouvoirs publics puissent contrôler aussi les logements conventionnés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Outre que cette revue serait difficile à réaliser dans le délai retenu, les conclusions du bilan que nous avons reçues sur les régimes d'amortissement fiscal sont très encourageantes. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°393 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°394, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le premier alinéa du j du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après les mots : « par décret », la fin de la troisième phrase est ainsi rédigée : « à des niveaux inférieurs, pour les loyers, aux quatre cinquièmes de ceux mentionnés au troisième alinéa du h » ;

2° Après la troisième phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le programme local de l'habitat intercommunal approuvé par le préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent. »

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

M. Daniel Raoul. – Cet amendement prévoit en premier lieu la révision du plafond de loyer auquel, dans l'article 15, n'allant pas au bout de votre propre logique, vous ne touchez pas. Pourtant, y compris dans les zones tendues, les dispositifs fiscaux ont déséquilibré le marché. La défiscalisation des logements locatifs semble être le champ où l'État s'adonne le plus librement à des politiques dont on ne mesure pas les effets. Avant le Robien dit « recentré », on constatait des situation réellement ubuesques. A Nanterre, incluse dans la zone A, un trois pièces de 65 mètres carrés se louait à un prix moyen de 1 100 euros, quand le loyer d'un Robien de même surface s'établissait à 1 330 euros. En zone B2, le même logement se louait pour 361 euros, contre 924 pour un Robien. Pour remédier à ces incohérences, le Robien recentré a fixé un plafond de 10 % au-dessus du prix du marché : autant dire que les Robien recentrés ne sont toujours pas destinés à ceux, et ils sont nombreux, qui en ont le plus besoin. La baisse du plafond doit être plus sensible si l'on veut qu'elle profite aux locataires, comme d'ailleurs aux propriétaires dont les logements restent désespérément vides. En second lieu, et c'est un corollaire, nous permettons au préfet et aux intercommunalités compétentes d'agir sur ce plafond.

Ne vous méprenez pas : nous sommes favorables aux efforts destinés à drainer l'épargne privée -il faut cependant relever que bien des petits investisseurs ont emprunté pour entrer dans le Robien...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il n'est pas souhaitable que les plafonds de loyer diffèrent d'un EPCI à l'autre. En outre, le projet de loi permet de faire évoluer les zonages en fonction des tensions

locatives, ce qui est beaucoup plus efficace : avis défavorable.

L'amendement n°394, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°395, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Avant la dernière phrase du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le programme local de l'habitat approuvé par le préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent. »

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.

M. Thierry Repentin. – Cette disposition répond à une attente du Conseil national de l'habitat (CNH) qui, dans un récent rapport, « préconise une approche sollicitant au maximum la volonté et l'efficacité des acteurs locaux, tout en permettant à l'État de jouer au mieux son rôle essentiel de garant ». Sans sacrifier l'équité territoriale, il propose de favoriser l'expérimentation et l'adoption de solutions adaptées aux territoires : la territorialisation renvoie en effet à la diversité des solutions plutôt qu'au modèle « classique de décentralisation ». En outre, « la situation des marchés locaux, les besoins des ménages, la structuration des jeux d'acteurs sont si divers que seule la territorialisation de ces politiques à un échelon pertinent permettra d'atteindre la meilleure efficacité ». Le Sénat se doit donc de répondre à cet appel.

Cette notion de territorialisation est pertinente car elle renvoie à la multiplicité des marchés locaux de l'habitat, à la diversité des acteurs engagés dans les politiques publiques du logement et à la plus ou moins grande homogénéité sociale des populations.

De plus, la territorialisation répond à une logique simple : l'État fixe les grandes lignes de la politique du logement et les objectifs d'équité territoriale et de solidarité nationale tout en respectant et en accompagnant la capacité d'initiative et d'engagement des acteurs locaux.

En associant le préfet et l'intercommunalité dans la fixation des plafonds de loyers des Robien recentrés, acteurs locaux et pouvoir central agissent de concert et au cas par cas, selon les besoins du territoire. Cette politique du sur mesure est plus adaptée qu'un zonage immanquablement moins précis, même révisé tous les trois ans.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il s'agit de la même proposition qu'à l'amendement précédent : avis défavorable.

L'amendement n°395, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°396, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 8. Les ventes de terrains à bâtir ou logement neufs ou anciens consentis aux bénéficiaires d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 *quater* J.

« 9. Les prestations de travaux effectuées pour la construction de logement par les bénéficiaires d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 *quater* J. »

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

Mme Bariza Khiari. – Vous nous avez proposé, l'an passé, lors du vote du projet de loi de finances rectificative, que les travaux effectués par les bénéficiaires du prêt à taux zéro (PTZ) soient soumis au taux réduit de TVA, mais vous avez dû reculer, ce dispositif apparaissant à la majorité comme trop complexe. Vous vous en étiez alors tenue au Pass foncier.

Le 11 septembre, dans le journal *Les Échos*, vous avez déclaré, madame la ministre : « Je plaide pour une TVA à 5,5 % pour une période limitée dans les zones tendues pour la construction. »

Mme Christine Boutin, ministre. – Absolument !

Mme Bariza Khiari. – Le groupe socialiste a toujours souhaité que le taux de TVA auquel sont soumis les bénéficiaires du PTZ soit réduit. Sur une opération de 200 000 euros, cette mesure augmenterait de près de 30 000 euros le pouvoir d'achat du ménage accédant, ce qui n'est pas rien. Comme vous le dites, madame la ministre, pourquoi effectivement ne pas commencer par limiter une telle mesure dans le temps ? L'important est d'en faire bénéficier, sous condition de ressources, les plus modestes des primo-accédants. Notre proposition prouve, une nouvelle fois, que nous ne sommes pas contre l'accession sociale à la propriété.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je suis très surpris par cet amendement qui est incohérent avec un de vos autres amendements qui prévoit de réduire le plafond du PTZ. Il aurait d'abord fallu demander à la baisser avant d'envisager de passer au taux réduit !

Pour notre part, nous sommes soucieux des finances publiques : si nous avons adopté tous vos amendements, le déficit des comptes aurait sensiblement augmenté !

M. Jean-Pierre Fourcade. – Ou alors, c'est le prix du tabac qui aurait explosé !

Mme Christine Boutin, ministre. – Les logements neufs sont soumis à un taux de 19,6 % et le taux réduit ne s'applique qu'à quelques exceptions : le logement locatif social, l'accession sociale à la propriété en zone de rénovation urbaine, le Pass foncier. L'accession sociale à la propriété pour les ménages à revenu modeste est un enjeu fondamental et la création du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, sans remise en cause des dispositifs existants, tel le PTZ ou l'extension du Pass foncier aux appartements, telle que proposée à l'article 16, montre notre volonté à poursuivre dans ce sens.

Le Président de la République vient d'annoncer que le nombre d'opérations bénéficiant du Pass foncier passerait de 20 à 30 000. Compte tenu de l'effort financier, on ne peut accorder le bénéfice de la TVA réduite à tous les bénéficiaires du taux zéro. Avis défavorable.

M. Thierry Repentin. – Notre rapporteur estime que, s'il devait faire le compte de toutes nos propositions, nous aboutirions à des sommes astronomiques. Il n'en est rien : à chaque augmentation correspond une économie. Quand nous proposons de supprimer le Robien pour parvenir à un système plus équilibré, c'est aussi pour économiser de l'argent. Oui, nous sommes depuis longtemps pour une TVA à taux réduit pour les primo-accédants bénéficiant d'un PTZ. Vous avez cité, madame la ministre, la TVA réduite dans les zones Anru. Nous avons soutenu cette initiative, y compris dans le périmètre des 500 mètres autour de ces zones.

Notre proposition de réduire la TVA coûtant effectivement de l'argent, nous proposons ensuite de réduire le plafond du PTZ afin que les seuls ménages modestes et moyens en bénéficient, ce qui n'est plus aujourd'hui le cas.

L'amendement n°396 n'est pas adopté.

M. le président. – Avant de suspendre la séance, je veux nous féliciter de la compétence des intervenants et de la qualité du débat.

La séance est suspendue à 19 h 25.

PRÉSIDENT DE M. ROGER ROMANI,
VICE-PRÉSIDENT

La séance reprend à 21 h 30.

M. le président. – Amendement n°198, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Les treizième et quatorzième alinéas du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts sont ainsi rédigés :

« Le montant total des ressources à prendre en compte ne doit pas excéder 50 000 euros.

« Le montant de l'avance remboursable sans intérêt est plafonné à 50 000 euros. »

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

Mme Odette Terrade. – Le Gouvernement a créé le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'acquisition de la résidence principale. Il est injuste socialement, inefficace économiquement et a un effet inflationniste. C'était pourtant l'une des mesures phares de la majorité pour favoriser l'accession sociale des Français... Les 4,5 milliards d'euros que coûte ce crédit d'impôt auraient pu être mieux employés ! Je songe à une amélioration du prêt à taux zéro qui, lui, favorise réellement l'accession sociale à la propriété. Il serait bon de recentrer son bénéfice sur les ménages les plus modestes. Nous abaissons donc le plafond de ressources à 50 000 euros -car les banques accordent prioritairement ces prêts aux foyers les moins en difficulté, au détriment des plus pauvres. Parallèlement, nous augmentons le montant de l'avance remboursable afin de rendre les emprunteurs plus solvables.

M. le président. – Amendement n°455 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 15, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce dispositif peut se cumuler avec le bénéfice du taux réduit de TVA prévu pour les opérations visées au 5 du 10° de l'article 261 et au 6 du I de l'article 278 *sexies*. »

2° A la fin du treizième alinéa, la somme : « 64 875 euros » est remplacée par la somme : « 38 690 euros » ;

3° A la fin du quatorzième alinéa, la somme : « 32 500 euros » est remplacée par la somme : « 65 000 euros » ;

4° Le quatorzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce montant ne peut excéder 50 % du coût de l'opération d'acquisition ou de construction. »

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

Mme Odette Herviaux. – Le crédit à taux zéro, créé en 1995, n'a cessé de s'étendre mais la part à laquelle chacun peut prétendre a diminué corrélativement. Avec la hausse des prix de l'immobilier, la dilution est plus forte que jamais : 250 000 prêts ont été accordés en 2006, pour un montant moyen de... 15 200 euros ! L'aide ne remplit plus son objet, favoriser l'accession sociale à la propriété. Les accédants d'aujourd'hui n'ont plus rien à voir avec ceux d'hier. Les primo-accédants, minoritaires par rapport aux investisseurs, n'appartiennent que pour 25 % à la moitié la moins aisée de la population. En 2005, 55 % des ménages acquéreurs disposaient d'un revenu au moins égal à trois Smic. En outre, la loi de finances pour 2006 puis la loi de finances rectificative ont ouvert le dispositif aux ménages aisés.

L'accession à la propriété est fermée aux plus modestes. Madame la ministre, en voici la preuve, nous ne sommes pas hostiles à l'accession sociale à la propriété ! Nous abaissons le plafond de ressources et doublons dans le même temps l'avance remboursable -la réforme du prêt à taux zéro ne pèsera pas sur les finances publiques.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le n°455 a été rectifié pour tenir compte de nos observations sur la TVA. Mais, monsieur Repentin comment travailler sereinement lorsque vous rectifiez votre proposition sur des points fondamentaux juste avant la séance ? (Sourires)

M. Thierry Repentin. – Cela ne s'est jamais produit, bien sûr !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Vous nous faites souvent ce reproche, je ne résiste pas à la tentation de vous le retourner ! Le coût pour les finances publiques, contrairement à ce que vous affirmez, est important. Il n'a pas fait l'objet de simulations. Mais si vous abaissez le plafond de ressources au point de ne toucher que des ménages dont le revenu ne permet absolument pas d'envisager l'accession à la propriété, la mesure est moins onéreuse et moins généreuse... Défavorable.

M. Thierry Repentin. – Madame la ministre, venez à notre secours !

Mme Odette Herviaux. – Sauvez-nous !

Mme Christine Boutin, ministre. – Vous montrez un attachement à l'accession populaire à la propriété dont je me félicite... Mais votre proposition est contraire à notre objectif de favoriser l'acquisition de leurs logements par les classes moyennes. L'abaissement du plafond de ressources ne compense pas la hausse de l'avance remboursable. Je signale que les plus modestes bénéficient déjà d'une

majoration du prêt à taux zéro et d'une TVA à taux réduit. Le Pass foncier est étendu aux appartements ; il y a aussi la maison à 15 euros par jour.

M. Thierry Repentin. – Il est important d'aider les ménages, y compris ceux qui ont des revenus moyens, à accéder à la propriété, d'autant qu'ils libèrent des places dans le locatif social. Il convient donc d'améliorer leur solvabilité, autrement dit de donner des gages aux organismes qui construisent des logements -ils doivent savoir que la clientèle potentielle est nombreuse. M. Mercier me reproche de beaucoup défendre les HLM. Ici, les organismes HLM ne sont pas seuls concernés, il y a aussi les Saci, par exemple.

Les avantages cumulés du prêt à taux zéro et du prêt social de location-accession (PSLA) permettront à certains ménages de sortir du parc social.

Nous voulons une sortie par le haut !

L'amendement n°198 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°455 rectifié.

Article 16

I. - Le 3 octies du I de l'article 278 sexies du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du I du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. »

II. - La dernière phrase du II de l'article 284 du même code est complétée par les mots : « , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies ».

III. - Le 3 octies et le 6 du I de l'article 278 sexies du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « Le prix de vente ne doit pas excéder le plafond prévu pour les opérations mentionnées au 3 ter du I de l'article 278 sexies du code général des impôts. »

IV. - Les dispositions des I et II sont applicables aux opérations engagées, définies par décret, à compter de la

date de publication de la loi n°..... du..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et jusqu'au 31 décembre 2010.

M. le président. – Amendement n°392, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer cet article.

Mme Bariza Khiari. – Vous présentez le Pass foncier comme un produit révolutionnaire pour tenter de faire oublier l'échec de la maison à 100 000 euros, lancée par M. Borloo en 2005. En réalité, le dispositif ressemble fort à ces contrats dont les clauses en caractères minuscules ont tôt fait de se retourner contre vous : la durée de financement est souvent supérieure à trente ans, et les taux flirtent avec les 6 % au-delà de vingt ans.

Les familles modestes, qui ont le plus besoin de mobilité, se retrouveront, au bout de trente ans, avec un bien payé deux, voire trois fois sa valeur ! Le dispositif, attrayant à première vue, est en réalité extrêmement risqué : le moindre accident de la vie peut remettre en cause son équilibre. La garantie de rachat est un bien mince filet de sécurité.

L'accession sociale à la propriété est grippée. L'allongement des prêts est à contre-courant de la tendance actuelle. La priorité reste la construction de logements à loyer modéré.

M. le président. – Amendement n°269, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Compléter le deuxième alinéa du I de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Dans un même programme de construction et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente hors taxe des logements neufs visés au présent alinéa ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas aux ventes.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Il s'agit d'éviter les effets d'aubaine. C'est l'exemple du café dans le TGV : le prix est le même que vous l'emportiez ou que vous le consommiez au bar, mais quand la TVA est à 5,5 %, le vendeur empoche la différence !

M. le président. – Amendement n°673 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. - L'article 284 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du II, après la référence : « 5 », est insérée la référence : « 6 » ;

2° La dernière phrase du II est complétée par les mots :

« , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies » ;

3° Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les opérations mentionnées au 2 du I de l'article 278 sexies s'agissant des seules opérations visées aux dixième et quinzième alinéas du c du I du 7° de l'article 257 ainsi qu'aux 3 ter, 3 octies, 6 et 7 du I de l'article 278 sexies, le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. »

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement prévoit un remboursement intégral de l'avantage fiscal en cas de revente du bien durant les cinq premières années, contre quinze ans actuellement, puis dégressif au-delà.

M. le président. – Amendement n°87, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer le III de cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

III. - Le prix de vente des logements visés aux 3 octies et 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 3 ter du I du même article.

III bis. – Le III du présent article est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de la présente loi.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Rédactionnel. Il ne faut pas déstabiliser les opérations déjà engagées.

M. le président. – Amendement n°88, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

A - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

V. - Dans le V de l'article 33 de la loi n°2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, la date : « 31 décembre 2009 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2010 ».

B - En conséquence, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

VI. - La perte de recettes pour l'État résultant de la prolongation en 2010 du taux réduit de TVA au bénéfice des ventes visées au premier alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies du code général des impôts prévue au V du présent article est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement étend à 2010 le bénéfice de la TVA à 5,5 % pour les opérations individuelles réalisées à l'aide d'un Pass foncier afin de l'aligner sur les dispositions concernant le logement collectif.

M. le président. – Amendement n°679, présenté par le Gouvernement.

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

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« - les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au 3^o de l'article 278 sexies du code général des impôts. »

Mme Christine Boutin, ministre. – L'accession populaire à la propriété est une priorité. L'État doit montrer l'exemple : cet amendement étend aux opérations Pass foncier la décote prévue sur la valeur des terrains de l'État vendus pour construire du logement social.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable à l'amendement n°392.

Favorable à l'amendement n°269 : dans le doute, mieux vaut protéger l'acquéreur potentiel, à qui doit bénéficier la réduction de TVA.

Je m'en remets à l'avis de la commission des finances sur l'amendement n°673 rectifié.

La commission n'a pas examiné l'amendement n°679. A titre personnel, avis favorable.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – L'amendement n°673 rectifié est de bon sens : avis favorable. J'en profite pour vous signaler, madame la ministre, que nous attendons toujours le décret concernant les sociétés civiles d'accession progressive à la propriété.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable à l'amendement n°392, favorable à l'amendement n°269, ainsi qu'à l'amendement n°87 et à l'amendement n°88, pour lequel je lève le gage.

Mme Évelyne Didier. – Nous voterons la suppression de cet article, qui étend un dispositif dont l'efficacité est loin d'être démontrée. Les contraintes de plafond de prix risquent d'exclure les secteurs peu tendus. On va consommer les fonds de la participation des entreprises à l'effort de construction et accroître le taux d'endettement des ménages !

Nous manquons d'un véritable dispositif incitatif à l'accession sociale à la propriété. Ce n'est pas le crédit d'impôt sur les intérêts, prévu par la loi Tepas, qui fera la différence. L'article 16 est un pis-aller.

L'amendement n°392 n'est pas adopté.

M. Thierry Repentin. – L'amendement n°269, qui permet d'éviter les effets d'aubaine, notamment dans les zones Anru, est une mesure de bon sens. Plusieurs parlementaires ont posé des questions écrites demandant que l'État vérifie s'il n'y a pas en effet de marges indues à la vente. En vain.

Est-ce que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) s'est penchée sur au moins quelques cas ? C'est une simple question de bonne gestion l'argent public. Nous voterons l'amendement n°269.

L'amendement n°269 est adopté.

L'amendement n°673 rectifié est adopté.

L'amendement n°87 est adopté.

M. Thierry Repentin. – J'ai demandé, sans succès pour l'instant, combien de terrain de l'État avaient été vendus pour favoriser la construction de logements sociaux. En autorisant les promoteurs privés disposant d'une part de Pass foncier à se porter acquéreur, le Gouvernement introduit la concurrence entre organismes de logement social.

Nous appliquerons l'adage « Dans le doute, abstiens-toi ! »

L'amendement n°679 est adopté.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je lève le gage sur l'amendement n°88.

L'amendement n°88 rectifié est adopté.

L'article 16, modifié, est adopté.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°397, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 312-1--2 du code de la consommation, il est inséré un article L. 312-14-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 312-14-3. - Toute offre ou tout contrat de crédit immobilier, souscrit à des fins de réalisation d'un investissement locatif, doit également être accompagné d'un descriptif des dispositifs existants permettant de conventionner le logement et de sécuriser le paiement du loyer. »

M. Daniel Raoul. – Les élus que nous sommes connaissons tous les dispositifs destinés à conforter la situation des investisseurs privés, mais les citoyens les ignorent souvent.

C'est pourquoi nous proposons de rendre systématique l'information des investisseurs sur les dispositifs loca pass et garantie des revenus locatifs (GRL), mais aussi sur les conventionnements avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), avec ou sans travaux.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Habituellement, c'est M. Repentin qui propose cet amendement, régulièrement repoussé par notre assemblée.

Au demeurant, la suggestion ne paraît pas grenello-compatible, vu la consommation de papier qu'elle induirait.

Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Informer les investisseurs relève d'une bonne intention mais le dispositif proposé est inadapté. En effet, les banques transmettent déjà beaucoup d'informations à leurs clients qui souhaitent emprunter pour investir ; comme elles proposent également des produits garantissant le paiement des loyers, il y a un risque de conflits d'intérêts ; enfin, les dispositions dont peuvent bénéficier les bailleurs privés ne sont aucunement conditionnés par la souscription d'un nouvel emprunt.

Il vaut mieux que chacun fasse son travail, les banques s'occupant des crédits.

L'amendement n°397 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°398, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 16, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 312-14-1 du code de la consommation, il est inséré un article L. 312-14-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 312-14-4. - Toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier doit comporter une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans devoir souscrire une assurance, de reporter le paiement des mensualités dues pour une durée de six mois ou d'en moduler le montant lors de la survenance d'événements graves affectant, en dehors de sa volonté, ses ressources.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. ».

Mme Odette Herviaux. – Nos compatriotes qui s'engagent dans l'accession à la propriété -notamment les jeunes primo-accédants- consacrent à cet objectif une part substantielle de leurs revenus. La survenue d'un gros accident de la vie -une période de chômage, un divorce ou une maladie- suffit à enclencher la spirale du surendettement. Il faut donc introduire un filet de sécurité, d'autant plus que la durée d'endettement s'allonge.

A cette fin, notre amendement équilibré tend à amortir l'incidence des accidents de la vie, auxquels nous sommes tous exposés.

M. Dominique Braye. – Encore un grand classique de M. Repentin, relayé aujourd'hui par Mme Herviaux.

La clause de gratuité signifie que la protection est, en réalité, payée par les autres emprunteurs,...

M. Daniel Raoul. – On l'a vu ces jours-ci !

M. Dominique Braye, rapporteur. – ...dont le taux d'intérêt serait donc majoré. Or, on peut, et on doit, s'assurer.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je partage les préoccupations de Mme Herviaux, mais pourquoi voulait-elle supprimer tout à l'heure le Pass foncier, qui répond à ses vœux ? Ce dispositif est opérationnel depuis le 15 avril et 3 000 maisons sont déjà en cours de réalisation.

Les accidents de la vie sont préoccupants, mais font déjà l'objet d'un arsenal, comme l'obligation de reloger en HLM une personne en situation difficile alors qu'elle est engagée dans l'accession populaire à la propriété.

Enfin, lorsqu'on rembourse un emprunt pendant trente ans, on obtient en définitive un patrimoine que l'on peut transmettre ; rien de tel après avoir acquitté un loyer pendant la même période.

L'amendement n°398 n'est pas adopté.

Article 17

Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« A compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :

« - si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du 1 de l'article 244 quater J du code général des impôts ;

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

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

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

« A compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de

l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Au moment où nous abordons cet article si attendu, je souhaite exprimer les grands principes adoptés à l'unanimité par la commission des affaires économiques.

La discussion du présent texte ne doit pas être l'occasion de relancer un débat sur l'application l'article 55 de la loi SRU.

Malgré la contribution importante de cet article à la politique du logement social, il n'en constitue pas l'alpha et l'oméga, bien que le législateur soit soumis à la tentation récurrente de faire comme si tel était le cas, parfois pour des raisons de politique politicienne fort éloigné du sujet.

Nous estimons satisfaisant l'équilibre auquel sont parvenues les deux assemblées lorsqu'elles ont examiné la loi Engagement national pour le logement. D'autre part, les commissions départementales viennent de commencer à sillonner les communes en état de carence pour en examiner les raisons. La commission nationale ne s'est pas réunie une seule fois.

Surtout, l'intégration des logements en accession sociale à la propriété dans le quota de 20 % bouleverserait un article qui tend à répartir les logements locatifs sociaux de façon plus harmonieuse sur le territoire.

Élargir l'assiette des logements comptabilisés pour entrer dans les 20 % ne peut que reposer la question de ce taux, ce que nous ne souhaitons pas. Les logements financés par le PSLA ou par le Pass foncier s'adressent à des ménages modestes mais la majorité des habitants du Val Fourré, par exemple, n'ont pas du tout la capacité d'accéder à la propriété, serait-elle sociale. De grâce, ne leurrons pas certains de nos compatriotes en leur faisant croire qu'ils peuvent le faire ! En revanche nous devons aider ceux qui le peuvent à accéder à la propriété. D'abord parce c'est l'aboutissement d'un rêve, ensuite parce que l'aide à la propriété sociale revient moins cher que l'aide au locatif social, enfin parce que le niveau de vie d'un retraité propriétaire est toujours supérieur à celui d'un retraité locataire. Reste qu'une frange importante de la population ne pourra jamais accéder et c'est pourquoi nous avons le devoir de développer le logement locatif social.

Les logements vendus ne seraient comptabilisés que pour une période de cinq ans. Ce caractère provisoire a l'inconvénient de détourner de manière temporaire l'attention des élus de l'impératif des 20 %, au risque d'induire de plus grandes difficultés encore à l'issue de cette période quinquennale de comptabilisation.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Plusieurs d'entre nous, peut-être même une majorité, pensent que

l'article 17 remet en cause la règle des 20 %. Si c'était le cas, jamais, jamais la commission des affaires sociales ne se serait prononcée en faveur de cet article. Trois chiffres suffisent à démontrer que cet article n'attaque pas l'acquis social de la loi SRU : 1 706 euros, 1 974 euros, 2 218 euros. Ce sont trois plafonds de ressources mensuels pour une personne seule hors Ile-de-France. A l'un des trois correspond le plafond de l'accession sociale à la propriété, les deux autres sont des plafonds HLM. Si l'accession sociale à la propriété n'était pas vraiment sociale, si elle s'adressait vraiment à une autre catégorie de la population, il devrait y avoir d'un côté, les deux plafonds HLM et de l'autre, le plafond de l'accession sociale, beaucoup plus élevé. Or, le plafond de ressources de l'accession sociale à la propriété n'est même pas le troisième chiffre que je vous ai cité et qui n'est pas tellement plus haut que les autres. C'est le deuxième, c'est 1 974 euros mensuels.

Cela signifie que le plafond de ressources de l'accession sociale est en dessous du plafond d'accès à certains logements HLM, les logements PLS. On ne peut donc pas dire que l'accession sociale à la propriété n'est pas sociale, ou alors il faut dire aussi que tous les HLM de France sauf les Plai ne sont pas sociaux ! Puisque ce sont les mêmes personnes qui vont bénéficier de l'accession sociale à la propriété et d'un logement HLM, la règle des 20 % n'est absolument pas remise en cause et la seule question qui se pose, c'est la suivante : devons-nous encourager, par la loi, des ménages modestes à devenir propriétaires, quitte à ce qu'ils s'endettent sur vingt, trente ou même quarante ans, ou devons-nous plutôt les inciter à prendre moins de risques et à rester locataires ? En d'autres termes, vaut-il mieux, pour un ménage modeste, se constituer un capital, quitte à s'endetter pour longtemps, ou se loger sans risque, quitte à rester sans patrimoine ? C'est la seule question que pose cet article, la seule sur laquelle nous devons, en tant que parlementaires responsables, nous prononcer maintenant. (*Applaudissements à droite et au centre*)

Mme Éliane Assassi. – Lors de la discussion générale, vous posiez la question, madame la ministre : « Comment résoudre la crise du logement, qui s'aggraverait si l'ensemble des forces vives de ce pays, au-delà des clivages politiques, économiques ou sociaux, ne se mobilise pas pour faire du logement une priorité effective, non pas seulement à l'échelon national, mais aussi dans chaque commune ? » Et vous répondiez : « C'est une question de solidarité nationale ». Paroles non suivies d'effet. Car en attaquant encore une fois cette règle posée par la loi SRU, après avoir compté comme des logements sociaux les PLS et les foyers, vous la videz de son contenu. Le rapporteur a demandé la suppression de l'article 17, c'est une bonne chose. Mais nous ne sommes pas dupes. Ce faisant, il ne fait qu'agiter un chiffon rouge. Car cet article, qui montre le plus clairement le désintérêt de l'État pour le logement

social et pour nos concitoyens qui souffrent de la crise du logement, n'est qu'une mesure parmi d'autres de ce projet de loi. La semaine dernière, vous avez dit, monsieur le rapporteur, que tous les moyens seraient utilisés pour combattre cette crise du logement. Nous espérons que vous concrétiserez cet engagement en votant notre amendement sur l'inéligibilité des maires qui ne respectent pas la loi. Le projet de loi entend remettre en cause une règle qui n'est pas appliquée.

En pleine pénurie de logements, alors que nos concitoyens sont appauvris par vos politiques, à l'heure où il serait plus que nécessaire de revoir à la hausse le pourcentage de logements sociaux imposé par la loi, vous répondez, madame la ministre : « puisque les maires ne respectent pas la loi, changeons la loi ! » C'était d'ailleurs presque inutile tant les maires dans l'illégalité sont déjà impunis. Si vous voulez vraiment répondre aux besoins urgents de la population, au lieu de remettre la loi en question, faites-la appliquer.

Autre exemple : la réquisition des immeubles vacants appartenant à l'État. Là encore, la loi n'est pas appliquée. Madame Boutin, vous avez déclaré que vous n'excluez pas de l'appliquer et que vous étiez « prête à écorner le droit de propriété ». Qu'en est-il de la demande que vous deviez faire au ministre du budget afin de dénicher des immeubles à réquisitionner ? Je crois que l'association devant laquelle vous teniez ces propos vous a signalé l'existence d'un bâtiment vide en face de votre ministère ! Comment allez-vous répondre aux recours Dalo, comment allez-vous mettre les gens à l'abri du froid cet hiver, comment allez-vous donner un toit aux familles fragilisées, aux retraités exsangues, aux travailleurs pauvres, à toutes les personnes frappées par la misère ? Cet article 17 n'est que le dessus de l'iceberg des mesures prises contre le logement social ! (*Applaudissements sur les bancs CRC*)

M. Thierry Repentin. – En tentant une nouvelle fois d'intégrer au calcul des 20 % de logements sociaux imposés aux communes de plus de 3 500 habitants les logements acquis avec l'aide de l'État, vous portez atteinte à l'objectif de mixité sociale et d'égalité des chances d'accès au logement social sur tout le territoire. Car là était l'ambition de l'article 55 de la loi SRU : obliger tous les maires à accueillir des ménages éligibles au logement locatif social pour décourager la ségrégation urbaine. Alors que 45 % des communes soumises à l'article 55 n'ont toujours pas respecté leurs obligations, loin de faire respecter la loi en permettant au préfet de se substituer aux maires peu enthousiastes comme nous vous l'avons déjà maintes fois proposé, vous décidez au contraire de remettre en cause le seul dispositif véritablement volontariste de notre *corpus* législatif en matière de logement social et ce, en pleine crise du logement abordable. Vous vous étiez engagée, lors d'une conférence de presse du 2 juillet dernier, à faire appliquer cet article 55.

Mme Christine Boutin, ministre. – C'est ce que je fais.

M. Thierry Repentin. – Votre proposition de réforme menace une mesure qui participe de notre intérêt général national, et c'est pourquoi rouvrir ce débat dépasse les clivages politiques. Vous la défendez par une argumentation erronée et déconnectée de la réalité que vivent nos concitoyens. Vous dites que l'accession aidée à la propriété a toute sa place dans l'article 55 de la loi SRU, que l'accession dite sociale et le locatif social sont du même ordre et poursuivent un seul et même objectif.

Dire cela, c'est méconnaître la différence de revenus entre les accédants et les autres : seuls les plus aisés du parc social peuvent accéder à la propriété.

Vous faites fausse route en propageant le mythe d'une France de 70 % de propriétaires. Encourager l'accession est un autre combat, une autre démarche, même si elle est complémentaire pour aller vers une ville pour tous. En entretenant l'illusion de la propriété pour tous, vous nourrissez la spéculation au risque de mettre un frein aux parcours individuels et de déstabiliser l'économie. En touchant à l'article 55, vous récompensez les maires qui ferment les portes de leurs cités à ceux qu'ils n'acceptent que pour y travailler, vous découragez les élus qui sont allés au-delà de leurs obligations légales, vous favorisez le retour à la ségrégation et renvoyez le logement social à une image injuste et pénalisante de pauvreté. Vous, la ministre du logement et de la lutte contre l'exclusion, vous, qui vous référez aux valeurs humanistes et chrétiennes, allez trahir une référence législative solidaire et avant-gardiste. Nous ferons barrage à votre tentative et ne serons pas complices d'une France qui ne serait redevable qu'aux propriétaires et renverrait les autres au provisoire. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

Mme Évelyne Didier. – Éluë des Hauts-de-Seine, Mme Gonthier-Morin souligne qu'en Ile-de-France, si 1 500 communes sont concernées par la loi SRU, la moitié n'a aucun logement social alors que la moitié des logements sociaux sont situés sur 8 % des communes : nous sommes très loin de la mixité sociale. Modifier la loi SRU, c'est donc dédouaner les communes qui refusent de l'appliquer au lieu de renforcer son efficacité. Cela ne répondra pas aux demandes du million de personnes en attente d'un logement, ce qui passe par la construction. Il y a 100 000 demandes en souffrance dans les Hauts-de-Seine mais, sur les trente-six communes de ce département, quinze, gérées par la droite, ont choisi de ne pas respecter la loi : Boulogne-Billancourt est à 12 % contre 53 % à Nanterre...

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est trop !

Mme Évelyne Didier. – Neuilly est à 3 % mais Gennevilliers à 63 %, Bagneux à 50 % et Malakoff à 40 %. Le nombre de logements sociaux financés l'an

dernier a baissé et ne représente que la moitié de l'objectif annoncé par M. Sarkozy quand il présidait le conseil général. Pour la troisième année consécutive, l'objectif du plan de cohésion sociale ne sera pas atteint et il ne le sera pas plus en 2009. Le rééquilibrage est loin de s'opérer car les communes en-deçà des 20 % ne financent pas la moitié des logements sociaux -M. Sarkozy voulait porter ce taux à 60 %... Voilà six ans que Neuilly ne respecte pas ses engagements triennaux : 378 logements pour 714 promis, après 439 pour 714 !

Les arrêtés de carence pris par les préfets n'ont aucune valeur contraignante, alors même que les plans triennaux étaient destinés à rattraper un retard.

Quand le conseil général mène une politique de vente de 4 000 logements sociaux, modifier l'article 55 de la loi SRU ne peut être interprété que comme un recul de l'État. Pourquoi ne pas utiliser l'arme de la réquisition que vous brandissiez à l'entrée de l'hiver dernier ? Trois millions de personnes souffrent du mal logement.

M. Michel Mercier. – Ce n'est pas le côté symbolique des 20 % qui détermine mon vote mais l'analyse de la réalité. Je ne puis que vous féliciter de faciliter l'accession sociale et j'aurais été tout à fait d'accord pour porter l'obligation à 25 %, dont 5 % d'accession sociale. Cependant, chacun parle de son expérience et je préside, dans le Rhône, l'office créé par l'initiateur de la première loi sur le logement social. Avec 35 000 logements, nous logeons 100 000 personnes, dont 72 % sont au-dessous du plafond Plai, lequel est à 60 % du plafond HLM. Quand on a entendu cela, on a tout compris. J'ajoute néanmoins que nous avons 53 000 demandes non satisfaites, dont 18 000 dans mon office, et que sur ces 53 000 comme sur les 100 000 que nous logeons, 80 % sont incapables d'accéder à la propriété, même sociale. Il ne faut donc pas modifier le seuil, ce qui n'empêche pas de pratiquer l'accession sociale, comme j'ai l'intention de le faire : j'espère que d'ici la fin de l'année, vous pourrez venir bénir un plan de 500 logements en accession sociale.

Le Pass foncier pour le collectif, c'est très bien, mais l'on ne peut diminuer l'offre locative quand des milliers de personnes attendent un logement et que le parc privé est trop cher pour elles. Or la seule offre nouvelle résulte aujourd'hui des constructions. Il faut à la fois construire du locatif et encourager l'accession et, par dessus tout, il est essentiel de répartir le logement social sur l'ensemble du territoire. Il ne suffit pas de vivre les uns à côté des autres, il faut encore vivre ensemble, sans renouveler l'erreur commise lorsque l'on a construit ces barres dont la destruction nous coûte si cher aujourd'hui. (*Applaudissements à centre et sur plusieurs bancs à droite. Mme Odette Herviaux applaudit également*)

M. Jean-Pierre Fourcade. – J'ai l'habitude de suivre la commission saisie au fond mais je suivrai

aujourd'hui la commission des affaires sociales. J'ai en effet participé à la discussion de la loi SRU et j'ai échangé bien des arguments avec M. Besson sur les 20 %, le parc social de fait ou les logements intermédiaires. J'ai également administré deux communes, Saint-Cloud et Boulogne-Billancourt, dont j'ai essayé de rattraper le retard en construisant plusieurs milliers de logements sociaux.

Un certain nombre d'occupants actuels du parc social, qu'ils soient jeunes ou moins jeunes, ont envie de devenir propriétaires, envie qui ne peut être satisfaite. Pourquoi cela n'est-il pas possible ? Parce que les établissements, les offices HLM, les Opac, tous les acteurs du mouvement locatif social peinent à vendre, les grands ensembles de logements ne se prêtant guère à la découpe. La quatrième partie du texte qui nous est soumis est entièrement consacrée à la mobilité dans le parc HLM. Or favoriser la mobilité, c'est justement permettre à des locataires du parc social d'en sortir par le haut au moyen de l'accession sociale à la propriété. Ces locataires ne peuvent aller sur le marché immobilier en raison de l'écart trop important des prix avec le secteur du logement aidé.

M. Nicolas About. – Tout à fait !

M. Jean-Pierre Fourcade. – C'est notamment le cas en Ile-de-France. Dans ces conditions, la solution est l'accession sociale à la propriété.

M. Dominique Braye, rapporteur. – N'oublions pas les logements locatifs intermédiaires !

M. Jean-Pierre Fourcade. – C'est une question de cohérence...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ce n'est pas vrai !

M. Jean-Pierre Fourcade. – On nous reproche d'avoir l'audace de toucher à l'article 55 de la loi SRU quand nous voulons simplement permettre aux personnes qui en ont le plus besoin d'accéder au locatif social par là-même où nous offrons la possibilité de l'accession sociale à la propriété à ceux qui sont moins modestes mais ne peuvent, pour autant, aller sur le marché. (*Applaudissements sur quelques bancs UMP ; M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances, applaudit aussi*)

M. Nicolas About. – J'ai entendu les arguments du rapporteur au fond et ceux du président Fourcade. Tous les deux ont raison et, en fin de compte, sont d'accord sur le fond, sauf que l'un, M. Braye, estime que l'on touche à l'article 55 de la loi SRU quand l'autre, M. Fourcade, considère que cela est marginal. Mon expérience de maire m'invite à suivre l'avis de M. Fourcade. Ma commune avait atteint le quota de 20 % de logements sociaux bien avant que la loi SRU ne soit imaginée. Vendre des HLM à leurs occupants est difficile -il faut monter des opérations à tiroirs extrêmement délicates- mais, dans ma commune, nous avons fait cet effort afin de répondre à la demande. Notre taux de logements sociaux, qui était

l'un des meilleurs, s'en est trouvé diminué bien que la population n'ait pas changé. Nous avons toujours eu le sentiment de faire notre devoir : il n'y a rien d'immoral à ce que des personnes modestes se constituent un patrimoine...

Mme Éliane Assassi. – Ce ne sont pas des personnes modestes !

M. Nicolas About. – Il n'y a rien d'immoral à ce qu'une collectivité puisse comptabiliser, durant une période transitoire de cinq ans, l'accession sociale à la propriété dans le quota des 20 % de logements sociaux. Alors oui, l'accession sociale à la propriété vise des personnes plus riches que les plus pauvres. Et ce serait là une véritable honte ? Mais au nom de quoi faudrait-il sanctionner ceux qui veulent devenir propriétaires ? Comme le président Fourcade l'a montré, il faut aider ces personnes, compte tenu de leurs revenus, à quitter le parc locatif social par le haut au moyen de l'accession sociale à la propriété.

En outre, on ne touche pas à l'article 55 de la loi SRU, la pression est maintenue sur les élus locaux puisque le dispositif est introduit à titre transitoire pour cinq ans. Je m'inquiète de ce que ce débat donne lieu à une telle querelle métaphysique. L'article 55 de la loi SRU, a-t-on entendu dire, serait la loi et les prophètes, la pierre d'angle des lois sur le logement social...

M. Dominique Braye, rapporteur. – J'ai dit exactement le contraire !

M. Nicolas About. – Peut-être, mais c'est l'idée qui sous-tendait en creux votre démonstration... Or une commune qui n'aurait pas construit de logements locatifs sociaux durant ces cinq ans se retrouverait totalement piégée à l'expiration du dispositif transitoire. Aider les familles modestes à accéder à la propriété permettra de libérer des places pour ceux qui en ont le plus besoin.

Un logement n'est pas fait que de parpaings, mais aussi de sentiments, si vous me pardonnez ce zeugma. (*On apprécie*) Si l'on ne fait pas l'effort de comprendre les occupants, ce qu'ils vivent, ce qu'ils ont vécu et ce qu'ils vivront, les autorités politiques se tromperont quand elles voudront les faire sortir du parc social. Hélas ! Je connais déjà les résultats du scrutin public qui va suivre, la décision a été prise en haut lieu, on refusera aux plus modestes d'accéder à la propriété...

M. Thierry Repentin. – Propos scandaleux !

M. Nicolas About. – Se débarrassera-t-on des personnes qui ont fait le choix d'accueillir des handicapés ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est reparti !

M. Nicolas About. – Pour des raisons strictement économiques, on s'apprête, dans la suite du débat, à autoriser les constructeurs de logements à ne pas respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées. Et c'est en proposant ce type de

mesures que l'on prétend faire du social ! Commençons par aider ceux qui en ont les moyens à devenir propriétaires ! Permettons à ceux qui ont pris en charge des personnes handicapées d'effectuer une transition douce dans le secteur du logement social ! Offrons aux handicapés, les plus démunis parmi les démunis, la possibilité d'accéder au logement social ! Ne transigeons pas sur les règles d'accessibilité ! Quand le moment du scrutin public sera venu, il s'agira de considérer si le logement social doit être étendu ou pas à tous ceux qui le méritent le plus. Que chacun se prononce en conscience ! (*Applaudissements sur quelques bancs UMP*)

M. Philippe Dallier. – La commission ne s'étant pas saisie de cet article qui n'emporte pas de conséquences financières ou fiscales, je parlerai à titre personnel. Je suis consterné que l'on ne puisse toujours pas débattre de cet article 55 sans tomber dans l'anathème et l'exagération. C'est tout ou rien ; soit l'on est du côté des gentils, soit de celui des méchants.

Je suis maire d'une commune de la Seine-Saint-Denis. Dans ce département, il est impératif d'avoir une vision aussi claire que possible de la question du logement social. Sur 730 communes soumises à l'article 55, seules 56 ne respectent pas leurs obligations, soit une infime minorité. (*Mme Éliane Assassi proteste*) Selon le rapport de la commission chargée du suivi de la loi sur le droit au logement opposable -il a été rédigé par M. Xavier Emmanuelli, dont la probité ne peut être mise en question-, seules 17 communes sur 181 en Ile-de-France n'atteignent pas au moins les deux tiers de leurs objectifs. Évitions donc de jeter l'opprobre sur tous les maires et de les mettre dans le même sac ! (*Mme Éliane Assassi proteste à nouveau*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Juste !

M. Philippe Dallier. – Madame Assassi, vous tirez un exemple de votre chapeau pour en faire une généralité ! Il faut considérer la situation dans le détail. C'est, au reste, la raison pour laquelle nous avons créé, lors des lois précédentes, deux commissions d'appel. Imaginons une commune qui aurait respecté 120 % de ces obligations lors de la première phase, puis 101 % durant la deuxième phase. Cette commune aurait encore 800 logements à construire. Et voilà qu'en raison d'une pénurie de foncier qui l'en empêche, elle pourrait être déclarée en carence ? Est-ce que ce serait alors commettre une indignité pour son maire que de continuer à porter l'écharpe tricolore ?

S'agissant du mécanisme transitoire proposé à cet article 17 que Mme la ministre nous demande d'adopter, je suis partagé. Selon M. Braye, cela reviendrait à ouvrir la boîte de Pandore...

M. Dominique Braye, rapporteur. – La preuve !

M. Philippe Dallier. – Mais voter la suppression de l'article 17 n'empêchera pas nos bons camarades de continuer à présenter leurs amendements revenant sur l'adaptation de l'article 55 à la réalité locale...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous nous en occupons !

M. Philippe Dallier. – Qu'ils refusent que le mécanisme soit adapté aux situations locales, je ne peux l'accepter. Certes, comme un collègue me l'a dit, il ne faut pas se bâtir une opinion par opposition à la réaction des autres. Mais, que je sache, notre République ne compte pas d'élus indignes.

Pourquoi serait-il scandaleux d'assortir le dispositif transitoire de conditions ? On aurait pu imaginer que seules les communes qui auraient respecté par deux fois leurs obligations puissent comptabiliser l'accession sociale à la propriété dans les 20 %. On aurait pu imaginer que seules les communes dont le revenu moyen par habitant est significativement inférieur à la moyenne nationale soient concernées. Après tout, l'accession sociale à la propriété, cela fait progresser la mixité sociale... On aurait pu imaginer que l'on ne comptabilise les accédants à la propriété sociale que s'ils ont libéré un logement locatif social...

M. Jean-Pierre Fourcade. – Très bien !

M. Philippe Dallier. – Nous aurions pu débattre de tout cela. Malheureusement, je crains que l'occasion ne nous en soit pas donnée.

Pavillons-sous-bois, ma commune, a été administrée pendant 82 ans par le parti socialiste. Lorsque j'en suis devenu maire, la ville comptait 11 % de logements sociaux. En quatre ans, j'en ai construits 400. Pour atteindre les objectifs, il en manque encore 800.

Pavillon-sous-bois est éligible à la DSU, éligible au FSRIF (Fond de solidarité des communes de la région Ile-de-France); son potentiel financier est de 878 euros, pour une moyenne régionale de 1 100 ; le revenu moyen par habitant y est de 9 000 euros, pour une moyenne régionale de 12 000. Viendra le moment où je ne pourrai plus faire d'accession sociale. Pourquoi vouloir bloquer le système ? Alors qu'il serait possible d'aller de l'avant, je ne pourrai pas le faire parce que vous allez supprimer l'article !
(Applaudissements sur certains bancs UMP)

M. Henri de Raincourt. – Brillant !

Mme Christine Boutin, ministre. – Je vous remercie de la qualité de ce débat, que je voulais voir aller au fond. La crise du logement est aiguë sur certains territoires. Nous devons trouver le moyen de libérer un maximum de logements pour rétablir la chaîne de la solidarité.

Ce texte comporte des mesures structurelles pour faciliter l'accès au logement des classes moyennes et modestes et répond au vœu du Président de la République qui avait promis, lors de sa campagne, de

faire de la France un pays comptant 70 % de propriétaires.

L'accession à la propriété est un concept récent. C'est en décembre dernier qu'ont été lancés le Pass foncier et la TVA à 5 %. Cette démarche est fondée sur l'effort de l'État, du 1 %, des promoteurs, des élus. Les personnes éligibles répondent aux mêmes critères d'éligibilité, en termes de ressources, que ceux qui sont exigés pour l'accession à un logement HLM. Le 1 % participe sur la durée du premier prêt d'acquisition, l'État ramène la TVA à 5 %, ce qui n'est pas rien, le maire, enfin, accorde une subvention pouvant aller jusqu'à 5 000 euros pour l'acquisition. Il n'est prévu de comptabiliser les logements ainsi acquis que sur une durée de cinq ans. Il s'agit bien du même public que pour le locatif.

Pourquoi tant d'interrogations, en particulier dans les gazettes ? Parce que cette réforme exige une remise à plat de nos représentations. Car quels arguments sont invoqués contre cette procédure alors qu'au principe de l'accession, je relève que tous, sur ces bancs, sont favorables ? Sommes-nous encore dans le rationnel, ou avons-nous basculé dans le symbolique ? Le propriétaire, dans nos représentations, reste celui qui possède, donc le riche. Tel n'est pas le cas. Les élus que vous êtes le savent : 46 % des propriétaires occupants sont pauvres.

Nous est-il permis de balayer d'un revers de main la volonté d'une majorité de nos concitoyens qui aspirent à devenir propriétaires ? Les Français n'auraient pas compris, dites-vous ? Mais à une enquête du Credoc qui leur demandait s'ils seraient favorables à une évolution de la loi pour tenir compte des efforts des ménages les plus modestes pour devenir propriétaires, ils répondent oui à 84 %.

J'ai eu l'occasion de poser la première pierre d'un programme d'accession à la propriété en lotissements individuels -l'accession en immeuble collectif n'existe pas encore, et c'est bien ce que ce texte vous propose d'instituer. Les accédants, locataires du HLM situé de l'autre côté de la rue, étaient là, qui n'auraient bientôt qu'à traverser la rue, clé en main, pour ouvrir la porte de leur chez soi. Et vous voudriez ne pas les comptabiliser au seul motif qu'ils seraient passés d'un côté du trottoir à l'autre ?

Je suis convaincue que seule la chaîne de la solidarité humaine résoudra la question du logement. Le ministre du logement passait jusqu'ici pour être le ministre de ceux qui étaient déjà établis ; je veux être la ministre du logement tant des biens logés que des mal logés car je sais que la moindre turbulence peut renvoyer celui qui jouit d'un bon logement à la case départ. Ma première responsabilité de ministre est de donner un logement à ceux qui n'en ont pas. L'accession à la propriété des plus modestes permettra aussi de libérer quelques centaines, quelques milliers de logements pour ceux qui restent

condamnés au centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

Pour lever les dernières inquiétudes de certains, j'ajoute que grâce au vote unanime d'un amendement que j'avais repris, vous avez décidé de conférer un droit de préemption au préfet : n'est-ce pas là l'une des conditions qui doit permettre de souscrire à la prise en compte de l'accession des plus modestes à la propriété.

L'article 17 répond à un objectif de justice, d'équité, de solidarité, de souplesse. Je m'en remets à votre sagesse, avis auquel je me tiendrai sur les amendements de suppression. (*Applaudissements sur plusieurs bancs UMP*)

M. le président. – Amendement n°1, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer cet article.

M. Thierry Repentin. – L'article 17, à vous en croire, favoriserait l'accession à la propriété et la mixité sociale. Joli grand écart logique ! La loi SRU visait à soutenir le segment du marché le plus difficile à faire sortir de terre : le locatif social. Si aucun maire ne refuse l'accession à la propriété sur son territoire, ils sont en revanche trop nombreux à refuser la construction de logements locatifs sociaux. Certains ne regardent pas les ménages du même œil selon qu'ils sont locataires ou propriétaires...

L'accession à la propriété n'est pas, comme vous tentez de nous le faire croire, l'alpha et l'oméga. Oubliez-vous certains avantages uniques du locatif ? Oubliez-vous que certaines familles ne peuvent pas s'endetter ? Oubliez-vous que les ménages les plus jeunes, dont les besoins évoluent, recherchent la mobilité. Les plafonds de ressources sont les mêmes, nous dites-vous ? Faux.

Pour un couple sans enfant en Ile-de-France, le plafond pour un HLM est de 35 200 euros alors que le plafond de ressources pour un PTZ est de 43 770 euros. Même si ces deux dispositifs ont une portée sociale évidente, ils ne concernent pas les mêmes ménages. Nous vous avons proposé des amendements pour favoriser l'accession sociale à la propriété mais aucun d'entre eux ne vous a séduite.

Le 2 juillet, vous déclariez que, grâce à la loi SRU, « nous avons construit 90 000 logements sociaux sur des communes qui refusaient d'en faire ou qui n'en faisaient pas suffisamment. » A lui seul, ce chiffre mérite qu'on ne touche pas à l'article 55.

Vous avez dit, monsieur Dallier, que certains pratiquaient l'anathème. Si d'aventure vous avez cru percevoir un propos blessant de ma part, ce n'était pas volontaire et je le regrette. Mais ces 20 % de logements sociaux doivent être atteint en vingt ans et ce taux avait été fixé en fonction de la moyenne de logements locatifs sociaux existants dans les

agglomérations françaises en 1992. Le ministre du logement de l'époque se sentait autant en charge des personnes qui avaient un logement que de celles qui en espéraient un.

Si vous nous aviez présenté un article fixant deux objectifs complémentaires, 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % d'accession sociale à la propriété, nous l'aurions voté sans état d'âme.

M. le président. – Amendement identique n°89, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

M. Dominique Braye, rapporteur. – J'ai déjà donné les raisons pour lesquelles je propose cet amendement, sur lequel d'ailleurs je demande la priorité. L'erreur serait d'opposer accession sociale à la propriété et locatif social. Ce sont deux notions complémentaires qui ne doivent pas se concurrencer. Hélas, le logement locatif social ne peut pas accueillir les plus modestes de nos concitoyens. Mme la ministre estime que ces deux dispositifs concernent les mêmes revenus. Je m'inscris en faux contre cette affirmation car si les plafonds sont les mêmes, les revenus, eux, diffèrent. Les seuls qui ont accès à l'accession sociale à la propriété sont ceux qui sont tout en haut des plafonds alors que la majorité se trouve bien en deçà.

Je me tourne vers mes collègues du monde rural : Mme la ministre a dit tout à l'heure qu'être propriétaire ne signifiait pas être riche. Pour avoir fréquenté le monde rural très longtemps, j'ai vu que c'était là où l'on trouvait les personnes les plus pauvres, même si elles étaient propriétaires. Aujourd'hui, elles seraient dans l'impossibilité de le devenir.

Pour devenir propriétaire, il faut un minimum de ressources. Ceux de nos concitoyens qui en disposent accèdent à la propriété mais, souvent, le rêve se transforme en cauchemar au bout de quelques années car ils ne peuvent plus faire face aux échéances.

Je ne puis être taxé d'*a priori* car c'est moi qui ai proposé d'introduire dans la loi ENL, en deuxième lecture, les commissions départementales et nationale et je me souviens du plaidoyer de Mme Didier qui demandait que l'on fasse des exceptions pour les communes minières, comme si elles seules étaient confrontées à des problèmes insurmontables !

M. Philippe Dallier., rapporteur pour avis de la commission des finances – C'est parce que c'était des communes communistes !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il faut élargir votre vision et ne pas vous cantonner à vos cas personnels ! (*Exclamations sur les bancs CRC*)

Si l'on veut modifier l'article 55, il faut le faire calmement pour voir comment améliorer les choses mais nos collègues de la gauche ne nous aident pas à parvenir à une telle solution. (*M. Daniel Raoul proteste*)

M. le président. – Tout le monde s'est déjà exprimé. J'invite les orateurs à plus de concision.

Amendement identique n°199, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Mme Odette Terrade. – Lors des débats sur la loi ENL, les députés de la majorité avaient tenté de porter un coup à l'article 55 avec, dans notre hémicycle, le soutien de notre rapporteur. Vous disiez à l'époque : « L'intégration des logements en accession sociale à la propriété dans le quota des 20 % ne nous semble pas illégitime ». Heureusement, vous avez été sensible à nos arguments et vous avez su revoir votre jugement.

Le dispositif prévu à l'époque consistait, comme aujourd'hui, à mélanger deux choses bien différentes : l'accession sociale à la propriété et le logement social, en opposant honteusement les deux ! Il est normal d'aider l'accession sociale à la propriété, mais cela ne doit pas se faire au détriment du logement social. A l'époque, l'amendement de M. Ollier avait pour seul but de permettre aux maires de ne pas construire de logements sociaux. Ainsi, en tant qu'édile de Rueil-Malmaison, il aurait échappé à toute sanction. D'autres communes des Hauts-de-Seine étaient encore plus éloignées de ce fameux seuil. La ficelle était un peu grosse et les intentions de l'auteur de l'amendement évidentes.

La situation n'a aujourd'hui pas changé puisque près de la moitié des communes concernées par la loi n'ont toujours pas respecté les obligations fixées par l'article 55. Mais avec la loi Dalo, vous vous êtes engagés à garantir le droit au logement à nos concitoyens. Comment comptez-vous faire si vous ne favorisez pas la construction des logements sociaux ? D'ailleurs, dans son rapport de septembre, le Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable estime que le non-respect de la loi, sept ans après son adoption, ne permet pas de construire suffisamment de logements locatifs sociaux, pourtant indispensable pour mettre en œuvre la loi Dalo.

Avec cet article, le Gouvernement va accroître le phénomène de concentration de logements sociaux dans certains territoires. Il va porter un coup d'arrêt à la mixité sociale en permettant aux maires de ne pas accueillir sur leurs communes les populations les plus en difficulté. Il convient donc de le supprimer.

M. le président. – Amendement identique n°549, présenté par M. Mercier et les membres du groupe UC.

M. Michel Mercier. – Je me suis déjà expliqué. Si Mme la ministre veut fixer un objectif en matière d'accession à la propriété, nous voterons son amendement. Pour l'instant, nous ne voulons pas limiter l'allocation. (*Sourires*)

M. le président. – Amendement identique n°595 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juilhard.

M. Pierre Jarlier. – il est prématuré d'intégrer dans le dispositif des 20 % les logements en accession sociale à la propriété tant que toutes les communes concernées par l'article 55 n'auront pas rempli leurs obligations. Lors des débats sur les lois ENL et Dalo, nous nous sommes opposés à diverses dispositions adoptées par l'Assemblée et nous avons même étendu le champ d'application de l'article 55 à de nouvelles communes. En outre, les publics concernés sont souvent très différents.

Nous devons donc d'abord offrir un logement locatif à des personnes qui ne peuvent accéder à la propriété en raison de leur situation.

L'amendement n°151 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°459 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Henneron, M. Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard.

Rédiger comme suit les deuxième à dernier alinéas de cet article :

« A compter de l'année 2009, sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale des personnes physiques :

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

« - si le revenu ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires des contrats de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c) du 1 de l'article 257 du code général des impôts ou dès lors que les accédants à la propriété ne dépassent pas un plafond de ressources fixé par décret. »

Mme Catherine Procaccia. – Nous espérons que cet article ne sera pas supprimé. Il faut en revanche tenir compte du plafond des revenus et que les logements sociaux neufs soient pris en compte.

Je veux vous dire bravo, madame la ministre, car vous avez su faire accepter l'idée d'accession populaire à la propriété. Ce n'était pas, jusque-là, évident. (*M. Daniel Raoul proteste*)

Vous n'avez certes pas eu, madame la ministre, l'intention de toucher au sacro-saint article 55, mais d'offrir aux plus démunis une possibilité nouvelle. Quant à moi, je crois nécessaire de revoir complètement l'article 55 car c'est une erreur de considérer l'origine des fonds et non la situation des personnes.

J'espère, madame la ministre, que vous irez encore plus loin. Mais c'est la première fois -et je suis

parlementaire depuis quatre ans- que je vois un ministre aller autant de l'avant.

L'amendement n°152 n'est pas soutenu.

Mme Christine Boutin, ministre. – Sagesse sur l'amendement de la commission.

A la demande des groupes socialiste et CRC, les amendements n°1, 89, 199, 549 et 595 rectifié bis sont mis aux voix par scrutin public.

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

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	335
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	168

Pour l'adoption	314
-----------------------	-----

Contre	21
--------------	----

Le Sénat a adopté. (*Applaudissements à gauche*)

L'article 17 est supprimé.

L'amendement n°459 rectifié bis devient sans objet.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°200, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 17, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les maires dont les communes ne respecteraient pas l'objectif de réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux fixés à l'article L. 302-8 seront déclarés inéligibles au terme du mandat municipal en cours. »

Mme Odette Terrade. – « L'État doit être sans faiblesse sur le principe de mixité social et sur son application » dit le rapport du comité de suivi du droit au logement opposable. On en est loin. Le rapport dénonce les « les politiques locales protectionnistes ». Ainsi, certaines communes sont loin de l'objectif de construction de logements sociaux : Biarritz, Béziers, Cagnes-sur-Mer ou encore Chamalières, Le Raincy, Vincennes, Antibes, etc. La loi est bafouée ouvertement par des personnes investies de l'autorité publique qui préfèrent payer des amendes plutôt que répondre aux besoins de la Nation. Nous proposons de rendre inéligibles les maires ne remplissant pas leurs obligations en la matière.

M. Dominique Braye, rapporteur. – J'ai déjà annoncé que tout ce qui a trait à l'article 55 recevrait désormais un avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Je remercie notre collègue

d'avoir parfaitement illustré ce que je disais à l'instant ! Vous proposez tout bonnement de rendre inéligible un maire qui, en six ans, n'a pas atteint l'objectif de 20 % de logements sociaux dans sa commune !

Mme Odette Terrade. – On pourra examiner pourquoi !

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Selon la loi, le rattrapage se fait sur vingt ans ! Vraiment, merci de cette illustration !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ils ne proposent pas de guillotiner le maire, estimons-nous heureux.

L'amendement n°200 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n° 288, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 17, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le I de l'article 1407 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Pour les immeubles vacants depuis plus de trois ans. »

Mme Éliane Assassi. – Pas d'anathèmes, messieurs les rapporteurs...

Les logements vacants bénéficient d'une exonération de taxe d'habitation pendant cinq ans et de taxe foncière pendant dix ans. Cela revient à offrir un avantage fiscal non négligeable à quelques propriétaires. La vacance de logements, dans un contexte de hausse des loyers, est déjà un formidable outil de spéculation, les loyers étant fixés par référence aux prix du voisinage. Cet avantage fiscal est donc parfaitement disproportionné, d'autant que les pertes de recettes pour les collectivités locales ne sont ni gagées ni compensées alors que les demandeurs de logement social représentent pour elles bien souvent une charge.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les logements vacants font déjà l'objet d'une taxation.. La loi Engagement national pour le logement a également assujéti à la taxe d'habitation tous les logements vacants depuis plus de cinq ans. C'est un bon équilibre. Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable pour les mêmes raisons.

L'amendement n°288 n'est pas adopté.

Article 18

Avant le premier alinéa de l'article 22-1 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, les deux alinéas suivants sont insérés :

« Le cautionnement ne peut être demandé que pour un logement loué par un bailleur personne physique ou par une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Dans tous les cas, dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, il ne peut exiger un cautionnement. »

Mme Odette Terrade. – En défendant notre motion d'irrecevabilité, nous aurions pu invoquer le mépris de la distinction constitutionnelle entre domaine de la loi et domaine réglementaire. Les articles 18 à 21, qui portent sur la gestion locative, sont essentiellement de nature réglementaire.

Franchement, que viennent faire dans la loi des dispositions relevant du règlement intérieur, voire des relations contractuelles entre bailleurs et locataires, comme les échanges de logements ? Cette partie du texte, manifestement mal conçue, participe surtout d'un déséquilibre aggravé des relations entre bailleurs et locataires.

Nous pensions, sans doute à tort, être arrivés à un *modus vivendi* acceptable grâce à la législation intervenue entre la loi Quillot de 1982 et le droit au logement opposable. Or, le présent texte est en recul même sur la loi Grimaud de 1948, ce qui nous fait bondir de plus de soixante ans en arrière !

L'article 18 n'apporte aucune solution au problème du cautionnement. Il faut donc au minimum améliorer, à défaut de supprimer, ces dispositions qui ne protègent même pas les bailleurs contre les impayés.

Mme Odette Herviaux. – L'article 18 limite aux seules personnes physiques la possibilité d'exiger une caution et interdit tout cautionnement dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire.

Ce dispositif est insatisfaisant, puisqu'il prive les bailleurs sociaux du dispositif Loca pass.

Mais il y a pire : à l'occasion d'une enquête réalisée par l'association CLCV en février 2007, il est apparu que les propriétaires exigent parfois plusieurs cautions solidaires, qui doivent chacune disposer d'un salaire très supérieur au loyer. Ainsi, pour verser un loyer de 500 euros, le candidat locataire devrait trouver plusieurs personnes gagnant 2 000 à 2 500 euros par mois. Sachant que le salaire médian avoisine 1 500 euros, de telles exigences constituent indéniablement un obstacle discriminatoire à la location.

Or, la demande légitime de caution ne doit induire aucune discrimination. C'est pourquoi nous voulons une garantie réellement universelle des risques locatifs et l'interdiction des pratiques discriminantes.

PRÉSIDENTE DE M. GÉRARD LARCHER

M. le président. – Amendement n°475, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer cet article.

Mme Dominique Voynet. – Nous voulons remplacer le cautionnement discriminatoire en vigueur par une protection universelle contre les risques locatifs.

Notre amendement reprend la proposition de loi « Pour un logement adapté à chacun et abordable pour tous », présentée par notre groupe en début d'année, après un important travail d'expertise. Ce texte, salué par les experts du logement, a été négligé par le Gouvernement et sa majorité, sans doute parce qu'il est plus facile de prétendre que l'opposition n'a pas d'idées ! Espérons que la réforme institutionnelle vous incitera à plus d'écoute.

Le fonds de garantie universelle et mutualiste, à financement public et privé, irait dans le sens du rapport d'information qui vient d'être publié sur la lutte contre la pauvreté et l'exclusion. En effet, ses auteurs proposent de rendre financièrement plus accessible la protection des propriétaires acceptant de loger des ménages aux revenus modestes. Ils souhaitent même une garantie universelle des revenus locatifs au profit de tous les propriétaires et de tous les locataires. Chargé d'indemniser les propriétaires victimes d'impayés, ce fonds, à la gestion paritaire, serait financé par l'État, par une contribution sur les revenus locatifs acquittée par les propriétaires, par les intérêts des dépôts de garantie et une subvention de l'UESL.

Au début de notre discussion, M. Revet a proposé une disposition analogue, ce qui montre que l'actuelle garantie des revenus locatifs est insatisfaisante.

Le système universel que nous proposons rendrait inutile toute caution solidaire par un tiers. Il sécuriserait les propriétaires et les locataires, sans compromettre l'équilibre des finances publiques. De surcroît, il contribuerait à soutenir le marché locatif.

M. le président. – Amendement n°90, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi cet article :

Au début de l'article 22-1 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, sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.

« Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et

alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

« - s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ;

« - ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'article 18 interdit aux bailleurs personnes morales de demander une caution solidaire, conformément à ce qu'avait déclaré le Président de la République dans son discours du 11 décembre 2007, à Vandœuvre-lès-Nancy.

Il apparaît toutefois utile d'autoriser ces bailleurs à demander une caution sociale de type Loca pass ou FSL. En effet, entre un tiers et la moitié des logements attribués dans le parc social sont assortis d'une garantie Loca pass, quelque 10 % bénéficiant du FSL.

Parallèlement, l'interdiction de cautionnement serait préjudiciable aux étudiants dépourvus de revenus stables. Il convient donc de l'autoriser systématiquement pour tous les étudiants non boursiers.

M. le président. – Sous-amendement n°639 à l'amendement n°90 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Voguet et les membres du groupe CRC.

Supprimer le dernier alinéa de l'amendement n°90.

Mme Éliane Assassi. – On ne peut accepter qu'une approche discriminatoire présente les étudiants comme une population à risque ! Ce serait socialement injuste vu le nombre ridiculement bas de boursiers. En outre, est-il normal que des adultes ayant dépassé 20 ans demandent en permanence la caution de leurs parents pour se loger ? Une telle infantilisation serait inacceptable.

Enfin, comment pourront se loger les jeunes issus de familles dont les ressources ne leur permettent pas de se porter caution, bien qu'elles soient supérieures au niveau permettant d'obtenir une bourse ?

M. le président. – Amendement n°327 identique à l'amendement n°90, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Il a déjà été présenté par M. Braye.

M. le président. – Amendement n°573, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Au début du deuxième alinéa de cet article, ajouter les mots :

Sauf pour un logement loué à un étudiant,

M. Michel Mercier. – Il faut soustraire le logement étudiant au nouveau dispositif ; la caution est indispensable pour éviter que le contrat de location ne soit mis au nom des parents, ce qui empêcherait les étudiants de percevoir les aides au logement et contredirait leurs aspirations à l'autonomie.

M. le président. – Amendement n°488, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le deuxième alinéa de cet article par deux phrases ainsi rédigées :

Il ne peut être demandé qu'un seul cautionnement. Un cautionnement par une personne physique dont les ressources mensuelles représentent au moins 150 % du montant du loyer ne peut être refusé.

Mme Odette Herviaux. – Nous déplorons la généralisation de la pratique discriminatoire consistant à demander des cautionnements plus nombreux et consistants. Il convient de mettre un terme aux dérives suscitées par la crainte déraisonnable des propriétaires.

M. le président. – Amendement n°489, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après le deuxième alinéa de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les bailleurs personnes morales conservent toutefois la faculté de demander le cautionnement aux locataires qui sont éligibles au Loca pass.

Mme Dominique Voynet. – Il a déjà été présenté.

M. le président. – Amendement n°201, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, par dérogation aux dispositions précédentes, lorsque le bailleur est une personne morale visée à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, il peut être demandé un cautionnement à titre gratuit par un fonds ou par une personne morale tels que le fonds de solidarité pour le logement, l'Union d'économie sociale du logement ou tout organisme sans but lucratif. »

Mme Évelyne Didier. – Les bailleurs sociaux ne devraient pouvoir demander que des cautionnements accordés par des personnes morales.

Le rapporteur a repris ses dispositions dans son amendement. Très bien, mais le dernier alinéa de sa suggestion ne convient pas.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement de suppression.

Retrait ou rejet du sous-amendement 639 : contrairement à ce qui est affirmé dans l'objet, l'amendement de la commission ne discrimine pas une

catégorie particulière de la population, les étudiants en l'occurrence, mais évite que la mesure proposée par l'article 18 ne se retourne contre eux. Il est indispensable de continuer à autoriser le cautionnement pour les étudiants ne disposant pas de ressources stables. Sans caution, les bailleurs hésiteraient à louer aux étudiants et, si les parents prenaient le bail à leur nom, les étudiants seraient privés du bénéfice des aides au logement.

Avis favorable à l'amendement n°327, identique au nôtre. Retrait du n°573 satisfait par notre amendement n°90.

L'amendement n°573 est retiré.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis défavorable au n°488 : je ne suis pas sûr qu'il soit opportun d'interdire la possibilité des cautions multiples dans l'état actuel du développement de la garantie des risques locatifs. Par ailleurs, pour qu'une caution soit acceptée par un bailleur, il faut bien qu'elle présente des revenus suffisants pour assurer le paiement du loyer en cas de défaillance. Dès lors, on peut comprendre que certains bailleurs refusent des cautions si le niveau du loyer correspond aux deux tiers de leurs revenus.

Retrait ou rejet des amendements n°s489 et 201 satisfaits par celui de la commission.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable au n°475. Avis très favorable aux amendements identiques n°s90 et 327. Avis défavorable au sous-amendement n°639 qui ne tient pas compte de la mobilité résidentielle des étudiants. Retrait du n°573. Avis défavorable au n°488 et retrait des amendements n°s489 et 201 au bénéfice de l'amendement de la commission.

L'amendement n°475 n'est pas adopté.

Le sous-amendement n°639 n'est pas adopté.

L'amendement n°90, identique à l'amendement n°327, est adopté et devient l'article 18.

Les amendements n°s488, 489 et 201 deviennent sans objet.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°482, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article 22 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 est complété par les mots : « dont le locataire peut échelonner le paiement mensuellement sur une durée de dix mois à compter de l'entrée dans le logement. »

M. Daniel Raoul. – Cet amendement a pour objet de lisser ce dépôt de garantie sur dix mois à compter de la signature du bail, ce qui réduit considérablement la charge du nouveau locataire à l'entrée dans le logement. La mobilité résidentielle est de plus en plus difficile et les loyers augmentent à chaque relocation. Le nombre de déménagements diminue, ce qui témoigne d'une baisse de moral des ménages et de l'apparition d'une « barrière de solvabilité ». Il faut donc faire un geste pour la mobilité professionnelle, nécessaire au maintien de l'emploi.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La loi du 8 février 2008 a déjà procédé à une avancée notable pour les locataires puisque le montant maximum du dépôt de garantie a, grâce à elle, été réduit à un mois de loyer. Il ne me semble donc pas opportun d'aller au-delà de cet avantage accordé aux locataires. Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Amendement inutile puisque la loi de février 2008 a réduit la caution à un mois de loyer. Et son étalement est déjà possible avec le Loca pass et l'accord conclu avec le 1 % en décembre 2007.

M. Daniel Raoul. – J'étais habitué à ce que la ministre me demande le retrait. Cette fois-ci, j'y étais prêt.

L'amendement n°482 est retiré.

M. le président. – Amendement n°480, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le troisième alinéa de l'article 22 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 est complété par les mots : « au moyen de factures acquittées ».

Mme Dominique Voynet. – L'amendement n°480 améliorera les conditions de restitution du dépôt de garantie au locataire, en exigeant des propriétaires qu'ils produisent des factures à l'appui des retenues qu'ils effectuent sur le montant restitué. La restitution du dépôt de garantie est l'un des principaux litiges opposant locataire et bailleur. L'application de la loi est loin d'être évidente et les évolutions jurisprudentielles ne sont pas toujours favorables à la lisibilité du cadre légal. Aux termes de la loi, le bailleur est tenu de restituer le dépôt de garantie dans les deux mois qui suivent la remise des clés et de justifier toutes les sommes qui y sont prélevées. Le bailleur ne présente aucun justificatif ou ne produit que des devis sans réaliser pour autant les travaux en question après le départ du locataire... Et parfois, c'est le bailleur lui-même ou l'agence immobilière chargée de la gestion du bien, qui réalise le devis ou le fait dresser par une société filiale. Pour mettre fin à ces abus, nous précisons que les justificatifs doivent être des factures.

On ne saurait tolérer qu'un bailleur fasse établir un devis pour déterminer les sommes à retenir sur le dépôt de garantie et reloue le logement en l'état, sans réaliser aucune réparation, et à un loyer supérieur au précédent.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les rapports locataire-bailleur sont fragiles et il faut veiller à ne pas trop charger la barque ni d'un côté, ni de l'autre. La loi prévoit déjà que les retenues sur les dépôts de garantie doivent être dûment justifiées. Aller au-delà, cela pénaliserait les petits bailleurs qui effectuent eux-mêmes les travaux de remise en l'état de leur bien locatif parce qu'ils n'ont pas les moyens de passer par une entreprise. Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable pour les mêmes raisons.

L'amendement n°480 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°481, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le dernier alinéa de l'article 22 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 le mot : « légal » est remplacé par les mots : « de trente pour cent ».

Mme Odette Herviaux. – Cet amendement améliorera lui aussi les conditions de restitution du dépôt de garantie au locataire, en faisant peser sur le propriétaire des intérêts plus importants que ceux qui sont actuellement exigibles en cas de retard non justifié de restitution du montant du dépôt. Par exemple, l'indemnité correspondant aux intérêts légaux est tellement faible aujourd'hui qu'elle n'indemnise pas le préjudice subi par le locataire en raison de ce retard et n'incite nullement les bailleurs à restituer le dépôt de garantie dans les délais. Pour 2007, le taux d'intérêt légal était de 2,95 %. A titre d'exemple, pour un dépôt de garantie de 1 000 euros, pour un loyer mensuel de 500 euros, restitué avec trois mois de retard, le montant des indemnités versées au locataire est seulement de 7,37 euros. En comparaison, les clauses pénales insérées dans certains contrats de location prévoient une majoration automatique du loyer de 10 % lorsque le preneur ne s'est pas acquitté de son paiement à la date convenue. Pour un loyer de 500 euros, un locataire peut donc subir une majoration de 50 euros pour uniquement quelques jours de retard ! Le montant de l'indemnité versée au locataire en cas de restitution tardive doit donc être augmenté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'équilibre est subtil. Il ne serait pas injustifié de pénaliser le bailleur dans ces cas-là. La commission se rangera à l'avis du Gouvernement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je suis sensible à la sollicitude du rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Elle est constante, depuis le début. A part un petit intermède prévu d'avance.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement n'est pas favorable à l'amendement n°481 : la pénalité serait particulièrement élevée.

Le Gouvernement n'est pas favorable à une mesure confiscatoire.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je me range à l'avis du Gouvernement.

L'amendement n°481 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°119, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous clarifions les conditions de restitution du dépôt de garantie en cas de vente du logement : le locataire a affaire au nouveau propriétaire.

M. le président. – Amendement n°479, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 22 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 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation. »

Mme Dominique Voynet. – C'est parce que nous nous attachons à la même exigence d'équilibre subtil que notre amendement ressemble comme un frère au précédent. Pourquoi le locataire, renvoyé de l'ancien au nouveau propriétaire, subirait-il une partie de ping-pong sans fin ?

M. le président. – Si vous rectifiez votre amendement, il serait identique à celui de la commission.

Mme Dominique Voynet. – Subtilité ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cohérence !

L'amendement n°119, identique à l'amendement n°479 rectifié, est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°483, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 18, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 632-1. - Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale.

« Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

« Est également joint au contrat de location un inventaire détaillant la liste et l'état du mobilier mis à la disposition du locataire.

« Les dispositions de l'article 22 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 sont applicables lorsqu'un dépôt de garantie est demandé au locataire.

« A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

« Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

« Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit en informer le locataire par

lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an. Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent alinéa, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance.

« A peine de nullité, le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le bénéficiaire de la reprise ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

« Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs. Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

« Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois et de notifier le congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de le signifier par acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les délais du présent article courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. »

M. Daniel Raoul. – Les modifications des modes de vie et la spécificité des besoins des étudiants nécessitent un type de location de courte durée. Or la location meublée ne dépend pas de la loi du 6 juillet 1989 et sa spécificité est problématique car la réglementation, éparse, imprécise et lacunaire, est source de contentieux. Nulle part il n'est fait mention du dépôt de garantie et de sa restitution, ou des conditions d'établissement de l'état des lieux. Qui plus est, la jurisprudence est défavorable aux locataires, d'où les précisions que nous apportons ici.

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est toujours une question d'équilibre. Cet amendement, s'il répond

à un objectif légitime, aurait nécessité une concertation. Pour ne pas y être défavorable, j'en souhaite le retrait.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement est favorable à ce qu'on précise la réglementation des locations meublées mais cela suppose une concertation, ainsi que l'a souligné le rapporteur. Je m'engage à l'initier dans les meilleurs délais mais je serais défavorable à l'amendement s'il n'était pas retiré.

M. Daniel Raoul. – Je ne doutais pas de la nécessité d'une concertation mais ne pourrait-elle avoir lieu avant le débat à l'Assemblée nationale ?

Mme Christine Boutin, ministre. – D'ici décembre ?

M. Daniel Raoul. – Un cadeau de Noël... Il est urgent de régler ces situations et de permettre la mobilité, notamment des étudiants en mastère.

L'amendement n°483 est retiré.

Article 19

I. - L'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « excédant une année » sont supprimés ;

2° Au même alinéa, les mots : « ou l'hébergement » sont ajoutés après les mots : « le relogement ».

II. - L'article L. 613-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an » ;

2° A la fin de la deuxième phrase, après les mots : « de son relogement » sont ajoutés les mots : « ou de son hébergement ».

Mme Dominique Voynet. – Le nombre d'expulsions n'a cessé d'augmenter depuis dix ans pour atteindre 100 000 assignations l'an. Les initiatives parlementaires ont essayé de trouver des alternatives, avec les lois du 29 juillet 1998, du 13 décembre 2000 et du 13 juillet 2003. La démagogie n'étant pas notre tasse de thé, nous distinguons entre locataires de mauvaise et de bonne foi, les délais permettant d'établir des plans de redressement soutenables par ces derniers.

Le juge n'accordant des délais qu'aux locataires de bonne foi, votre loi n'est dure que pour les victimes d'accidents de la vie. Le droit opposable au logement crée une obligation pour l'État, il ne fait pas de l'hébergement un relogement. Injuste, cet article condamne donc des familles à un sous-statut. Comment s'autoproclamer ministre des sans-logis et réduire ainsi les délais d'expulsion ; comment parler de

prévention de l'expulsion sans saisir la commission de prévention des expulsions ? Nous proposerons d'autres mesures en espérant que certaines personnes trouvent grâce à vos yeux...

Mme Éliane Assassi. – L'article 19 va accélérer les procédures d'expulsion. Ce n'est pas la peine de relire le rapport au fond pour comprendre qu'il ne s'agit que d'aider le bailleur à récupérer le logement. On y relève toutefois que, sur 130 000 contentieux assortis d'une demande de commandement de quitter les lieux, 53 000 se soldent par la délivrance du commandement, dont 40 000 avec une demande de concours de la force publique, laquelle n'est accordée que dans la moitié des cas, 10 000 seulement étant suivis d'une intervention effective. Au total, les indemnités versées par l'État pour refus d'intervention tournent autour de 50 millions l'an. J'en conclus, pour ma part, que la majorité des locataires sont de bonne foi. Le rapport, lui, observe qu'une décision d'obtention du concours de la force publique demande en moyenne deux ans et 31 mois pour avoir une indemnisation de l'État si ce concours n'a pas été accordé. Et la commission de dénoncer « un véritable parcours du combattant » pour le bailleur et la « réquisition de fait » que constitue le maintien du locataire dans les lieux. Et de conclure : « Dans ces conditions, elle soutient résolument la réduction de trois à un an du délai de sursis à exécution des jugements d'expulsion que peuvent accorder les juridictions, étant entendu que cet aménagement des règles législatives ne concerne qu'une étape, tardive, de la procédure ».

En l'état, les juges n'abusent pas des délais de procédure. Quelle est donc la véritable motivation de cet article 19 ? Donner des gages aux propriétaires hésitants à louer leur bien. Quoi qu'il en soit, ce sont les collectivités qui subiront les conséquences de cet article 19 qui constitue une véritable atteinte au droit au logement.

M. le président. – Amendement n°202, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

Mme Odette Terrade. – Avec cet article, vous contraignez doublement les juges. Avant de décider une expulsion, ils ne pourront plus accorder trois ans mais une seule année. Cette mesure est contestée par l'Association des départements français.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Est-ce vrai ?

Mme Odette Terrade. – De plus, l'octroi de ce délai sera désormais conditionné à l'impossibilité de recourir non à un relogement mais à un hébergement, bien que la majorité, sous la pression du mouvement des SDF du canal Saint-Martin, ait fini par inscrire dans la loi, il y a moins de deux ans, le droit au logement opposable. Or l'on ne naît pas SDF, on le devient, suite à la perte de son logement. D'où

l'absolue nécessité de tarir le flux des expulsions. Confondre ainsi relogement et hébergement constitue une dérive coûteuse et absurde.

Madame la ministre, nous souvenant de vos interventions en tant que députée sur la loi instituant le droit au logement opposable, nous ne pouvons pas imaginer que vous n'avez pas conscience de la dangerosité de cet article 19 auquel l'ensemble du mouvement associatif est opposé.

M. le président. – Amendement identique n°476, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Mme Odette Herviaux. – Madame la ministre, vous avez affirmé que le but de ce projet de loi était l'être humain. Nous y voilà ! Supprimons cet article dangereux qui lève les derniers verrous avant l'expulsion. Comment autoriser l'expulsion quand on n'a pas trouvé pour les locataires de solution pérenne de relogement ? Au lieu de masquer les difficultés, vous auriez mieux fait de suivre quelques-unes des préconisations du Sénat en la matière, à commencer par donner la possibilité aux préfets de suspendre les expulsions et de mettre à disposition des personnes expulsées des logements ainsi que créer une garantie universelle des risques locatifs.

Mme Christine Boutin, ministre. – Oh la la !

Mme Odette Herviaux. – Toutes les expulsions entraînent des drames humains.

Mme Christine Boutin, ministre. – Absolument !

Mme Odette Herviaux. – Il faut donc s'employer à les réduire.

M. le président. – Amendement n°328, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Rédiger comme suit cet article :

I. – Dans le premier alinéa de l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « excédant une année » sont supprimés.

II. – Dans la première phrase de l'article L. 613-2 du même code, les mots : « trois mois » sont remplacés par les mots : « un mois » et les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an ».

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Notre amendement satisfera, je l'espère, les auteurs des amendements précédents. Nous raccourcissons le délai minimum que les juges peuvent accorder en cas d'expulsion à un ou deux mois. De fait, les juges hésitaient à accorder un délai de trois mois, le jugeant trop défavorable au propriétaire, en particulier dans le cas de situations non catastrophiques comme les baux commerciaux. Ensuite, nous revenons sur le durcissement des conditions d'octroi des délais. Sur les 3 660 décisions statuant sur une demande de délai en 2007, seules 488 ont été positives. Ces chiffres

prouvent que les juges se montrent intransigeants et n'aménagent les délais que lorsque les personnes sont de bonne foi. Envoyer ces familles, qui constituent des publics prioritaires au sens de la loi Dalo, dans une structure d'hébergement les exposerait à davantage de difficultés. Inviter les juges à considérer l'hébergement comme une solution acceptable pour ces personnes et familles n'est donc pas raisonnable.

M. Daniel Raoul. – Bien !

M. le président. – Amendement n°203, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit cet article :

Dans le premier alinéa de l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation, la date : « 1^{er} novembre » est remplacée par la date : « 15 octobre » et la date : « 15 mars » est remplacée par la date : « 15 avril ».

Mme Odette Terrade. – Nous voulons rendre le droit au logement véritablement opposable, but que nous avons fixé à l'une de nos propositions de loi déposées la session précédente.

Selon un bilan établi par la Fondation Abbé Pierre, les juridictions civiles ont rendu en 2006 plus de 100 000 décisions d'expulsion, dont 47 500 ont fait l'objet d'un commandement de quitter les lieux, soit l'équivalent du nombre de logements sociaux construits en 2006 ! Pour plus de 20 000 de ces procédures, on a autorisé le recours à la force publique. Ainsi demeure une véritable contradiction entre droit opposable au logement et poursuite des expulsions.

M. Pinte, député des Yvelines, écrivait, dans un rapport rendu en janvier dernier, que la prévention des expulsions locatives doit devenir l'un des axes forts de la politique du logement ; axe dont le coût est chiffré à 60 millions d'euros. (*Mme la ministre soupire*) Entre Versailles et Rambouillet, bien que les deux villes soient royales, il semble que l'on ait parfois du mal à se comprendre ! Dans le droit fil des préconisations de ce rapport, nous suggérons d'allonger la trêve hivernale durant laquelle sont interdites les expulsions.

M. le président. – Amendement identique n°478, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit cet article :

Dans le premier alinéa de l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation, la date : « 1^{er} novembre » est remplacée par la date : « 15 octobre » et la date : « 15 mars » est remplacée par la date : « 1^{er} avril ».

M. Daniel Raoul. – Nous étendons la trêve hivernale d'un mois afin de permettre aux personnes sur le point d'être expulsées le temps de saisir la commission de médiation.

Je crains que cet article, dont le but est de donner des gages aux propriétaires récalcitrants à louer leur

bien, ne soit un coup d'épée dans l'eau. Pour les rassurer pleinement, il aurait fallu créer, comme nous le proposons, une garantie universelle des risques locatifs...

Mme Christine Boutin, ministre. – Nous sommes d'accord !

M. le président. – Amendement n°319, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit les 1° et 2° du I de cet article :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le préfet, le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1444-1 à 1444-3 du code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. » ;

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

« Cette disposition est applicable aux personnes répondant aux critères définis à l'article L. 300-1. »

Mme Odette Terrade. – Le droit au logement opposable, désormais inscrit à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, doit trouver sa traduction. Quand les personnes concernées par une mesure d'expulsion sont de bonne foi, elles doivent pouvoir bénéficier d'une mesure de prévention.

M. le président. – Amendement n°204, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le 2° du I de cet article.

Mme Éliane Assassi. – Amendement de repli. Si l'on adopte le texte en l'état, les familles ne pourront plus bénéficier d'une mesure de suspension si une offre d'« hébergement » leur est faite, et non plus, comme auparavant, une offre de relogement. La nuance est de taille ! Les structures d'hébergement n'ont pas vocation à accueillir durablement les familles, sans compter que le coût de l'hébergement temporaire en hôtels meublés est élevé pour la collectivité. Votre article ne règle en rien les situations de précarité.

M. le président. – Amendement n°320, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Remplacer le II de cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

... - La première phrase de l'article L. 613-2 du même code est ainsi rédigée :

« La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois. »

... - Le premier alinéa de l'article L. 613-3 du même code est ainsi rédigé :

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 15 octobre de chaque année jusqu'au 1^{er} avril de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. »

Mme Éliane Assassi. – Cohérence.

M. le président. – Amendement n°205, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le 2° du II de cet article.

Mme Éliane Assassi. – Il est défendu.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable à l'amendement de suppression n°202. Foin de ces propos excessifs et compassionnels (*Mme Eliane Assassi proteste*) La décision d'obtention d'un recours à la force publique peut requérir deux ans, tandis que l'indemnisation par l'État requiert 31 mois si ce concours n'est pas accordé. Est-ce normal ? Certains acteurs appellent cela réquisition de fait, sans indemnisation, bien entendu, pour le bailleur privé. Même avis sur l'amendement n°476, pour les mêmes raisons. Favorable à l'amendement n°328 : il n'est en effet pas logique de proposer un hébergement après expulsion, et la réduction de trois à un mois du délai minimum me paraît de bon sens. Défavorable à l'amendement n°203, qui ajoute des éléments rendant encore plus complexe la procédure d'expulsion. Même avis sur le n°478, pour les mêmes raisons. Défavorable à l'amendement n°319 : il n'y aurait plus de limite de durée et l'on deviendrait inexpulsable à tout âge ! L'amendement n°204 sera satisfait si l'amendement n°328 de Mme Bout est adopté. Retrait ou rejet ; même remarque et même avis sur l'amendement n°205. L'amendement n°320 allonge les délais : avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Sur 100 000 procédures d'expulsion engagées chaque année, 10 000 sont exécutées. C'est déjà trop. L'expulsion est un échec pour les familles, pour les propriétaires, pour l'État. Certains déplorent le défaut de prévention ; la généralisation des commissions départementales est faite pour y répondre. Les préfets ont reçu une circulaire en ce sens du ministère de l'intérieur et de mon ministère il y a quelques semaines.

Nous souhaitons tous le développement de la garantie des risques locatifs. Un accord avec le 1 % doit apporter une réponse d'ici à la fin de l'année. Si elle peut être mise en place au début de l'année

prochaine, elle répondra à notre objectif commun : éviter l'échec de l'expulsion. Mais il faut cependant tenir compte des réalités : être propriétaire, ce n'est pas nécessairement être riche. Les petits propriétaires ont besoin d'encaisser leur loyer pour boucler leur budget. Comme moi, vous avez dû en recevoir dans vos permanences ! Je n'entends pas opposer propriétaires et locataires : c'est la recherche de l'équilibre qui me guide et c'est pourquoi je crois profondément à la GRL.

Ce projet comporte une mesure dont il ne faut pas oublier l'importance : la prévention par l'intermédiation locative. Il faut considérer la question du logement globalement : toutes les réponses sont liées.

Vous comprendrez que mon avis soit défavorable aux amendements n°202 et 476. Votre amendement n°328, madame Bout, me pose problème : je comprends vos souhaits, mais pourquoi supprimer l'hébergement ? (*Mme Odette Terrade approuve*) Que fera-t-on des personnes expulsées par décision de justice, alors que la loi Dalo leur reconnaît un droit prioritaire au relogement dans les six mois ?

Avis défavorable aux amendements n°203 et 478.

L'amendement n°319 va à l'encontre du principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs : il appartient à la seule justice d'accorder des délais supplémentaire mais non au préfet.

Avis défavorable pour les amendements n°204, 320 et 205, comme pour l'amendement n°328.

A la demande du groupe CRC, l'amendement n°202, identique à l'amendement n° 476, est mis aux voix par scrutin public.

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

Nombre de votants.....	342
Nombre de suffrages exprimés.....	340
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	171

Pour l'adoption.....	153
Contre	187

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n°328 est adopté.

Les amendements n°203, 478, 319, 204, 320 et 205 deviennent sans objet.

L'article 19, modifié, est adopté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – En ce qui concerne les indemnisations de l'État, une circulaire du ministère de l'intérieur du 17 octobre 2005 préconise l'application d'un abattement de 20 à 30 % au titre du règlement amiable des demandes indemnitaires liés au refus d'octroi du concours de la force publique. Une telle règle est tout à fait anormale et injustifiée et il est paradoxal d'exiger des locataires en difficulté le paiement de la totalité de leurs dettes et d'admettre que l'État n'en règle que 70 à 80 %.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cette circulaire est signée par le ministère de l'intérieur et je rappelle à la Haute assemblée que nous connaissons des difficultés financières. (*Exclamations sur plusieurs bancs*)

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°477, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il est sursis à toute procédure d'expulsion lorsque le locataire est de bonne foi et qu'il a déposé une demande dans le cadre de la procédure décrite à l'article L. 441-2-3 du présent code. »

M. Thierry Repentin. – En cas de procédure d'expulsion, le locataire de bonne foi qui aura déposé une demande dans le cadre de la procédure décrite à l'article L 442-2-3 de la construction verra la décision d'expulsion suspendue. Ce serait logique puisque les dossiers de ces personnes figureraient au nombre de ceux relevant du droit au logement opposable.

Vous souhaitez mettre l'humain au centre de tout, madame la ministre : voilà l'occasion d'une application concrète.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Comme l'a dit Mme la ministre, l'expulsion ne doit être que le dernier recours. Il existe des instances et des procédures pour les éviter. Je vous demande d'ailleurs de vérifier dans vos départements que les commissions de prévention des expulsions ont bien été mises en place, car elles font souvent un travail remarquable. Pourtant, des expulsions sont parfois nécessaires pour protéger les petits bailleurs privés qui ont besoin de ces revenus. L'avis est donc défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – La notion de bonne foi nécessitant l'appréciation du juge, le sursis à exécution ne peut être automatique. Cet amendement est donc redondant : avis défavorable.

L'amendement n°477 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°484, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa du I de l'article 15 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le congé doit faire l'objet d'une déclaration préalable faite par le bailleur au représentant de l'État dans le département et à la mairie de la commune où se trouve situé le logement. Cette déclaration comporte obligatoirement le motif du congé et l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée en cas de congé pour vente. »

Mme Odette Herviaux. – Il convient de prévoir une déclaration d'intention d'expulser pour les congés délivrés par les bailleurs, ce qui permettrait de prévenir bien en amont les expulsions. Pendant la période qui court avant le lancement d'une procédure judiciaire, la commission de prévention des expulsions pourrait être saisie. Ainsi, l'attention des maires serait attirée sur les situations de détresse de leurs administrés et ils pourraient mobiliser leur centre communal d'action sociale ou les services départementaux qui s'occupent de ce genre de problèmes.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il s'agit là d'une véritable usine à gaz. Il est impensable d'être obligé de faire une déclaration à la préfecture pour donner congés. De plus, il s'agit d'une véritable atteinte à la liberté contractuelle entre bailleurs et locataires. Le représentant de l'État a d'autres choses à faire que d'examiner tous les congés donnés dans son département. Une telle mesure couterait très cher pour des résultats plus qu'aléatoires.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis défavorable.

M. Daniel Raoul. – Vous confondez congés et expulsion, monsieur le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement ne traite que des congés !

Mme Dominique Voynet. – Je ne puis parler au nom de mon préfet mais j'ai l'impression qu'une grande partie de son activité consiste à se préoccuper des questions de logement. Il ne s'agit pas de veiller à la liberté des contrats entre bailleurs et locataires mais bien d'éviter des expulsions.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dans cet amendement, il n'est pas question d'expulsion mais de congés. De grâce, utilisez les mots adéquats !

Mme Dominique Voynet. – Cela faisait longtemps que nous n'avions pas eu une petite leçon de morale !

L'amendement n°484 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°486, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la première phrase du neuvième alinéa de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, les mots : « peut instaurer » sont remplacés par le mot : « instaure ».

Mme Dominique Voynet. – Mme la ministre donne des consignes aux préfets pour mettre en place les commissions de prévention des expulsions. Bonne nouvelle ; notre amendement vise à les rendre obligatoires en modifiant la loi Dalo. Vous avez évoqué le chiffre de 10 000 expulsions pour 100 000 assignations, que vous considérez comme autant d'échecs. Combien de commissions sont en place ? Un tiers seulement est réellement au travail. M. Fillon, en janvier, souhaitait leur généralisation, il n'a pas été entendu. Si nous sommes tous d'accord sur cette mesure, il faut lui donner portée législative.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dans les Yvelines, la commission de prévention joue un rôle important. Il n'en existe que dans la moitié des départements. La rendre obligatoire serait excellent ! Bien des expulsions seraient évitées.

Mme Christine Boutin, ministre. – La proposition est intéressante. Sage. Je relèverai, *cum grano salis*, qu'on a entendu poser beaucoup de questions sur la nécessité d'une loi mais voici que nombreux sont ceux qui en réclament une ! (*Sourires*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – A titre personnel, avis tout à fait favorable.

L'amendement n°486 est adopté.

M. le président. – Amendement n°485, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 19, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Une enquête sociale préalable à toute décision judiciaire d'expulsion est obligatoire. Les conclusions doivent être portées à la connaissance du tribunal avant l'assignation à comparaître des familles.

Le préfet donnera la possibilité aux associations agréées qui assurent des activités d'intermédiation ou de gestion locative de prendre à bail les logements appartenant à un ou des personnes physiques en vue de les sous-louer, meublés ou non à l'occupant expulsé ou menacé d'expulsion.

M. Daniel Raoul. – En janvier dernier, François Fillon souhaitait que chaque expulsion locative soit précédée d'une enquête ; or chaque mois nous apprenons de nouveaux drames !

Il est temps que l'État joue son rôle, au besoin en confiant l'intermédiation à des associations.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le premier alinéa est en pratique satisfait : il n'y a pas d'expulsion sans enquête sociale approfondie. Le second alinéa est dépourvu de portée normative. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°485 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°588, présenté par M. Fourcade, Mme Debré, MM. Jacques Gautier, Romani, Mme Dumas et M. Dominati.

Avant l'article 20, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Les modalités d'application du supplément de loyer de solidarité prennent en compte le marché locatif selon les zones géographiques déterminées par décret en Conseil d'État. »

M. Jacques Gautier. – Nous sommes favorables aux surloyers, qui se pratiquent surtout dans les zones urbaines denses, en région parisienne, dans la région lyonnaise... Les écarts sont considérables entre les HLM ou PLA et les loyers privés : autour de 6 euros du mètre carré pour les premiers, 20 à 30 pour les autres !

Il semble que dans l'ouest parisien 20.000 familles seraient concernées par ce texte. Légèrement au-dessus du plafond de ressources, elles seraient soumises à un surloyer qu'elles ne seraient pas capables d'acquitter. Il convient de prendre en compte la réalité des marchés selon les zones géographiques.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La loi engagement national pour le logement autorise, dans le cadre des programmes locaux de l'habitat, à définir des zones dans lesquelles le surloyer ne s'applique pas. Le montant du loyer et du surloyer ne peut excéder 25 % du revenu. Les conventions d'utilité publique encadrent aussi les conditions d'application des surloyers. Surtout, votre préoccupation est déjà prise en compte.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je comprends votre préoccupation. Mais le zonage tient déjà compte des réalités de marché. Quatre zones ont été délimitées pour l'application du supplément de loyer, avec des références différentes. Lorsque l'on dépasse de peu le plafond, le surloyer n'est que de 30 euros. Il peut être en outre modulé dans le cadre des conventions d'utilité sociale ou des orientations du PLH. Une adaptation des surloyers est donc possible. Nous y reviendrons à l'article 21. Retrait ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – J'ajoute qu'au départ, les surloyers sont très minimes, la courbe est quasiment plate et certains des locataires concernés ont un taux d'effort bien inférieur à 25 %. L'écart entre logement social et marché privé est très important, et n'oublions pas que nombre de ceux qui pourraient prétendre à un logement social sont dans le privé.

M. Jacques Gautier. – Si nous devons y revenir, j'aurais mauvaise grâce à insister.

L'amendement n°588 est retiré.

Prochaine séance aujourd'hui, mardi 21 octobre 2008, à 11 heures.

La séance est levée à 1 h 45.

Le Directeur du service du compte rendu analytique :

René-André Fabre

Avis (n° 32, 2008-2009) de M. Éric Doligé, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation.

ORDRE DU JOUR

du mardi 21 octobre 2008

A 11 heures

1. Discussion du projet de loi (n° 13, 2008-2009), adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à la Cour des comptes et aux chambres régionales des comptes.

Rapport (n° 24, 2008-2009) de M. Bernard Saugey, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale.

A 16 heures et le soir

2. Scrutin pour l'élection de six juges titulaires et six juges suppléants à la Cour de justice de la République.

3. Suite de la discussion du projet de loi (n° 497, 2007-2008) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Urgence déclarée).

Rapport (n° 8, 2008-2009) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques.

Avis (n° 10, 2008-2009) de Mme Brigitte Bout, fait au nom de la commission des affaires sociales.

Avis (n° 11, 2008-2009) de M. Philippe Dallier, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation.

4. Discussion du projet de loi (n° 7, 2008-2009), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion.

Rapport (n° 25, 2008-2009) de Mme Bernadette Dupont, fait au nom de la commission des affaires sociales.