

**LUNDI 12 JUILLET 2021**

**Projet de loi de finances rectificative pour 2021  
(*Conclusions de la CMP*)**

**Différenciation, décentralisation,  
déconcentration et simplification  
(*Procédure accélérée – Suite*)**

## SOMMAIRE

<b>PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2021 (Conclusions de la CMP).....</b>	<b>1</b>
<b>Discussion générale</b>	<b>1</b>
M. Jean-François Husson, rapporteur pour le Sénat de la commission mixte paritaire	1
Mme Olivia Gregoire, secrétaire d'État, chargée de l'économie sociale, solidaire et responsable	2
M. Franck Menonville	2
Mme Sophie Taillé-Polian	2
M. Didier Rambaud	3
M. Jean-Claude Requier	3
M. Éric Bocquet	4
M. Bernard Delcros	4
Mme Isabelle Briquet	4
M. Jérôme Bascher	5
<b>DIFFÉRENCIATION, DÉCENTRALISATION, DÉCONCENTRATION ET SIMPLIFICATION (Procédure accélérée – Suite).....</b>	<b>5</b>
<b>Discussion des articles (Suite)</b>	<b>5</b>
ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 15 bis	5
ARTICLE 16	6
ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 16	8
ARTICLE 17	8
M. Pierre Laurent	8
ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 17	14
ARTICLE 18	14
<b>HOMMAGE À UNE DÉLÉGATION IVOIRIENNE.....</b>	<b>19</b>
<b>DIFFÉRENCIATION, DÉCENTRALISATION, DÉCONCENTRATION ET SIMPLIFICATION (Procédure accélérée – Suite).....</b>	<b>19</b>
<b>Discussion des articles (Suite)</b>	<b>19</b>
ARTICLE 19	19
ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 19	23
ARTICLE 19 BIS	23
ARTICLE 20	24
ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 20	25
ARTICLE 20 BIS	29
ARTICLE 20 TER	29
ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 20 ter	30
ARTICLE 20 QUATER	30
ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 20 quater	30
ARTICLE 20 QUINQUIES	31
ARTICLE 20 SEXIES	32

ARTICLE 20 <i>SEPTIES</i>	33
ARTICLE 22	33
ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 22	35
ARTICLE 22 <i>BIS</i>	41
ARTICLE 22 <i>TER</i>	41
ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 22 <i>ter</i>	42
ARTICLE 22 <i>QUATER</i>	42
ARTICLE 23	43
ARTICLE 24	45
ARTICLE 25	46
ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 25	47
<b>ACCORD EN CMP</b> .....	<b>48</b>
<i>Ordre du jour du mardi 13 juillet 2021</i>	<b>49</b>

## SÉANCE du lundi 12 juillet 2021

7<sup>e</sup> séance de la session extraordinaire 2020-2021

PRÉSIDENCE DE MME PASCALE GRUNY,  
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :  
M. PIERRE CUYPERS, M. JOËL GUERRIAU.

*La séance est ouverte à 16 heures.*

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

### Projet de loi de finances rectificative pour 2021 (Conclusions de la CMP)

**Mme le président.** – L'ordre du jour appelle l'examen des conclusions de la commission mixte paritaire chargée d'élaborer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi de finances rectificative pour 2021.

#### Discussion générale

**M. Jean-François Husson, rapporteur pour le Sénat de la commission mixte paritaire.** – Une dizaine de jours après la première lecture, nous examinons les conclusions de la CMP qui a eu lieu lundi 5 juillet.

En première lecture, nous avons pris acte de la mise à jour par le Gouvernement des données macroéconomiques, avec un déficit à 9,4 points de PIB et un endettement à 117,2 %. Le rebond de l'activité est fragile et sera moins important que celui de nos principaux voisins européens. J'avais également exprimé des réserves sur les reports exceptionnels de crédits à 2021, qui dépassent largement l'autorisation parlementaire.

L'augmentation des dépenses prévue par ce projet de loi de finances rectificative (PLFR) répond à un objectif de précaution. Le Sénat a adopté, en responsabilité, la prolongation du fonds de solidarité, les nouvelles aides au paiement des cotisations sociales, le renforcement du *carry back*, la prolongation de la garantie de l'État au titre du prêt garanti par l'État (PGE) et la reconduction de la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (PEPA).

Le Sénat s'est donc montré constructif, et raisonnable dans ses propositions, comme le montre la faible évolution de l'article d'équilibre.

Outre des améliorations techniques et juridiques, de nombreux apports du Sénat ont été conservés. Je

remercie le rapporteur général de l'Assemblée nationale pour son écoute.

Ont été maintenus le passage à 2 000 euros du plafond de la PEPA, ainsi que son exonération d'impôt sur le revenu et de cotisations sociales pour les entreprises de moins de cinquante salariés, jusqu'au 31 mars 2022.

Je me félicite également que la CMP ait conservé l'exonération d'imposition sur le revenu pour la majoration des indemnités de garde des internes effectuées pendant la première vague.

*Idem* pour les aides aux entreprises ou l'exonération d'imposition de l'aide à la reprise des fonds de commerce et la prolongation jusqu'à la fin 2022 du relèvement à 25 % de la réduction d'impôt pour les investissements dans les foncières solidaires ; ainsi que le report au 1<sup>er</sup> janvier 2023 de la fin du tarif réduit de taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques (TICPE) pour le gasoil non routier (GNR).

L'extension aux régions départementales, à l'initiative du Sénat, de la compensation au titre de la perte d'épargne brute a elle aussi prospéré. Les « filets de sécurité » applicables à certaines ressources spécifiques aux collectivités territoriales d'outre-mer et à la collectivité de Corse ont été reconduits en 2021.

L'abattement dérogatoire sur la taxe locale sur la publicité extérieure, voté par le Sénat, a également été maintenu, tout comme l'éligibilité au fonds de compensation de la TVA (FCTVA) des dépenses engagées par les collectivités au titre des documents d'urbanisme et de l'amélioration du cadastre.

La CMP a également retenu deux ouvertures de crédits supplémentaires au titre du plan de relance : 10 millions d'euros pour les travaux préalables à la reforestation - nous comptons sur vous, madame la ministre, pour que la réglementation évolue - et 50 millions d'euros pour les investissements des autorités organisatrices de mobilité (AOM).

La CMP a aussi adopté deux mesures du Sénat visant à mieux contrôler l'usage des crédits qui abondent le compte d'affectation spéciale « Participations financières de l'État » et de l'enveloppe exceptionnellement élevée de 1,5 milliard d'euros au titre de la dotation pour « dépenses accidentelles et imprévisibles ».

Une solution doit encore être trouvée pour les entreprises créées en 2020, qui n'ont obtenu aucun soutien faute de chiffre d'affaires déclaré.

Si nous regrettons que les mesures pour l'investissement dans la transition énergétique des entreprises n'aient pas prospéré, globalement, ce PLFR a été considérablement enrichi par le Parlement.

Une fois l'économie repartie, il faudra réfléchir aux moyens de mettre fin à cette économie de perfusion. Nous y reviendrons lors du débat d'orientation des

finances publiques. Pour l'heure, je vous invite à voter ces conclusions de cette CMP sur un texte nécessaire. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et du RDPI ; M. Claude Raynal, président de la commission des finances, applaudit également.)*

**Mme Olivia Gregoire, secrétaire d'État, chargée de l'économie sociale, solidaire et responsable.** – Veuillez excuser l'absence d'Olivier Dussopt qui a dû se rendre à Matignon.

Ce texte illustre l'attachement du Gouvernement et du Parlement à soutenir la reprise. Il finance l'accompagnement de l'économie dans la sortie de crise. C'est pourquoi nous avons proposé l'ouverture de 15,5 milliards d'euros de crédits, dont 4 milliards pour des exonérations et des aides au paiement de cotisations sociales, 3,4 milliards pour le Fonds de solidarité, 6,4 milliards pour l'activité partielle, notamment de longue durée. Quelque 150 millions d'euros supplémentaires sont alloués à la mission « Urgences » au titre de mesures de soutien à la culture.

Nous avons également introduit de nouvelles mesures au cours de la navette, comme le report au 31 décembre 2021 de la date limite de candidature à un PGE ou le renouvellement de la prime Macron pour le pouvoir d'achat, dont le plafond est porté de 1 000 à 2 000 euros pour les entreprises de moins de cinquante salariés, grâce à un assouplissement introduit par le Parlement, ainsi que pour celles qui auront mis en œuvre un accord d'intéressement ou qui s'engageront dans des actions de revalorisation des travailleurs de la deuxième ligne. La défiscalisation de la prime sera rétroactive.

L'assouplissement du *carry back*, avec un déplafonnement total des reports, procède également de notre action de soutien aux entreprises.

La hausse du tarif de TICPE sur le GNR est repoussée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ; sans ce report, les entreprises auraient été mises en grande difficulté.

Parmi les dispositifs fiscaux en faveur des entreprises, signalons aussi la prolongation du taux majoré de réduction d'impôt sur le revenu pour la souscription au capital des PME, ou IR-PME, destiné à orienter l'épargne de précaution issue de la crise vers les investissements en fonds propres dans les PME et ETI. Il en va de même pour les entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS), auxquelles je suis particulièrement attachée, qui ont montré leur rôle essentiel au cours de cette crise.

Ce PLFR prolonge également le soutien aux collectivités territoriales, avec 203 millions d'euros pour compenser les pertes au titre des équipements gérés par les régions. Les députés ont étendu l'aide aux régions déléguées, et vous-mêmes l'avez élargie aux régions départementales.

La baisse des recettes d'Île-de-France Mobilités est compensée par l'intégration dans le filet de sécurité de

la compensation des pertes de recettes au titre du versement mobilité. La CMP a également ouvert 50 millions d'euros de crédits supplémentaires pour les investissements des AOM.

Ce PLFR aide les élus locaux à accompagner les acteurs économiques, notamment en prolongeant la possibilité d'abattement sur la taxe locale sur la publicité extérieure.

Ce texte vise aussi à faciliter le déploiement du plan de relance, avec la réallocation de 600 millions d'euros au dispositif « Industries du futur », qui a déjà financé 8 500 projets, et des mesures nouvelles en faveur de l'hébergement d'urgence, des étudiants boursiers, du Pass'Sport, des agriculteurs touchés par le gel.

Le « quoi qu'il en coûte » nous a permis de renouer rapidement avec l'activité, mais il ne sera pas sans conséquences. Une fois la crise passée, nous devons engager le retour à l'équilibre de nos finances publiques. *(Applaudissements sur les travées du RDPI)*

**M. Franck Menonville.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe INDEP ; M. Gérard Longuet applaudit également.)* Ce texte entérine la préoccupante situation de nos finances publiques. Ce n'est pas une surprise, mais un effet de la crise. Depuis mars 2020, la situation n'a cessé de se dégrader. Seule la croissance qui repart peut nous apporter une consolation : elle est soutenue et nous devons tout faire pour qu'elle le demeure.

Le PLFR contient un grand nombre de mesures pour revenir à une croissance durable, dont plusieurs sont issues du Sénat. Nous avons ainsi proposé deux ouvertures de crédits : 50 millions d'euros pour les investissements des AOM, et 10 millions d'euros pour les travaux de renouvellement forestier. Je salue la mobilisation du rapporteur général sur ce dernier point : la vitalité de nos forêts de production est essentielle pour le tissu économique de nos territoires, en particulier dans le Grand Est.

Je me réjouis que le Sénat ait été entendu sur l'extension aux régions départementales de la compensation des pertes d'épargne brute, ainsi que sur le report de la fin de l'exonération de TICPE sur le GNR : une trajectoire plus progressive était nécessaire. Nous avons été nombreux à relayer cette revendication.

Malgré la situation préoccupante de nos finances publiques, le groupe INDEP votera ce texte. *(Applaudissements sur les travées du groupe INDEP et du RDPI ; M. Gérard Longuet applaudit également.)*

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – La logique de ce texte demeure injuste et inefficace, avec des aides accordées aux entreprises sans conditions, quand les aides aux ménages sont insuffisantes et versées avec suspicion.

Mme Vidal a ainsi annoncé la fin du repas à 1 euro dans les Crous, comme si les étudiants ne mangeaient pas l'été... Plusieurs annonces ne sont pas suivies d'effets, par exemple sur les masters en tension : les étudiants ont dû crier leur colère sur les réseaux sociaux pour que 3 000 à 4 000 places soient ouvertes en urgence – mais où sont les crédits correspondants ?

Quelques rares avancées votées au Sénat n'ont malheureusement pas été retenues en CMP, comme la conditionnalité du *carry back* au non-versement de dividendes, ou les 2 millions d'euros supplémentaires pour le 3919. Sur la forêt, les propositions de notre rapporteur général ont été entendues, mais pas celle de Joël Labbé conditionnant le versement des aides du plan de relance à la vente de bois de chêne transformé au sein de l'Union européenne, qui avait convaincu le Sénat.

Des crédits pour l'enseignement technique agricole et l'enseignement supérieur et la recherche agricoles ont été annulés.

Le GEST proposait de taxer les plus riches : Bercy a annoncé que l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) avait rapporté 1,56 milliard d'euros... soit 2,5 milliards d'euros de moins que l'ISF !

Sur la lutte contre les injustices fiscales internationales, nos espoirs ont également été déçus : la proposition du G20 est à trous. Ce n'est pas demain que la question sera réglée, au niveau international comme au niveau national.

Vos choix vont à contresens de l'ultimatum du Conseil d'État, qui vous donne neuf mois pour engager des actions concrètes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Nous sommes donc en désaccord profond sur ce texte. (*Applaudissements sur les travées du GEST ; Mmes Isabelle Briquet et Angèle Prévaille applaudissent également.*)

**M. Didier Rambaud.** – Pour la cinquième fois depuis le début de la crise, nous examinons un PLFR. Celui-ci, qui porte sur près de 15,5 milliards d'euros de crédits, est consacré à la sortie progressive des mesures d'urgence.

Je me réjouis du report de la suppression de l'exonération de TICPE sur le GNR, qui est un engagement du Président de la République. La décision a fait couler beaucoup d'encre, mais c'est un soutien bienvenu à nos entreprises. Nous avons également maintenu le dispositif fiscal de prise en compte des abandons de loyers, et ouvert la faculté pour les communes de dégrever de taxe foncière les discothèques.

Le soutien massif aux collectivités territoriales est renforcé, avec les 50 millions supplémentaires attribués aux AOM.

Les plus fragiles ne sont pas oubliés, avec 700 millions d'euros pour le maintien du plan d'hébergement hivernal : 200 000 places resteront

ouvertes jusqu'en avril 2022. Après les épisodes très difficiles de 2021, 350 millions d'euros iront au secteur agricole.

S'ajoutent 100 millions d'euros pour le Pass'Sport et 150 millions d'euros pour les bourses sur critères sociaux. L'enveloppe de 1,5 milliard d'euros pour les dépenses accidentelles a été rétablie en CMP. Je m'en félicite, mon groupe s'étant opposé à sa réduction à 500 millions d'euros par le Sénat.

Autre bonne nouvelle, l'obligation d'information du Parlement au moins trois jours avant tout décret prévoyant un versement de plus de 100 millions d'euros sur un programme. Le pouvoir de contrôle du Parlement en sort renforcé.

Le groupe RDPI votera ce texte.

**M. Jean-Claude Requier.** – Des incertitudes sur notre situation économique persistent. Heureusement, le rebond des contaminations n'a pas d'effet sur les hôpitaux, mais le reflux de l'épidémie à l'été pourrait être suivi d'une forte reprise à l'automne... L'espoir réside dans la vaccination à grande échelle.

Les hypothèses de croissance et de déficit retenues par le Gouvernement restent difficiles à évaluer, même si elles ont été jugées réalistes par le Haut Conseil des finances publiques (HCFP).

De nombreuses mesures budgétaires et fiscales renforcent le soutien à l'économie : fonds de solidarité aux entreprises (FSE), activité partielle, compensations à la sécurité sociale... La plus grande partie du choc économique sera absorbée. Les montants des reports de crédits ne correspondent pas à une situation budgétaire classique.

Je salue la qualité du travail mené et l'accord obtenu en CMP, témoin que les clivages partisans ont été dépassés.

Notre endettement, qui frôle les 120 % du PIB, est préoccupant, en dépit des taux d'intérêt historiquement bas. Mais la charge de la dette a déjà augmenté depuis la loi de finances initiales, et la remontée des taux devrait se poursuivre...

Notre déficit se dégrade de 46 milliards d'euros par rapport à la loi de finance initiale. Il faut y ajouter les 40 milliards d'euros de déficit de la sécurité sociale, pour la deuxième année consécutive.

Je regrette que les mesures en faveur de l'épargne agricole et de la fiscalité écologique n'aient pas survécu à la CMP. En revanche, la reconduction de la PEPA aidera les salariés de la deuxième ligne. Je salue également la prolongation en 2021 de l'abattement de la taxe sur la publicité extérieure.

Enfin, de nouvelles compensations de pertes de ressources pour les collectivités viennent compléter le dispositif en place.

L'ensemble du RDSE votera le projet de loi de finances rectificative. (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP*)

**M. Éric Bocquet.** – « Budget rectificatif : accord *a minima* en CMP », titrait *La Gazette des communes*. Et pour cause : vous avez négocié un texte au rabais. Certes, certaines dispositions votées au Sénat ont été adoptées, comme l'exonération d'impôt de l'indemnisation exceptionnelle accordée aux internes en médecine, ou le report de la fin du tarif réduit de TICPE pour le GNR. Le Sénat s'arrime à la majorité de l'Assemblée nationale, il va parfois même plus loin, comme sur cette niche fiscale...

Dans l'obscurité du conclave de la CMP, vous avez repoussé nos propositions, notamment l'augmentation de la taxation des transactions immobilières supérieures à 1 million d'euros ou l'interdiction, pourtant adoptée par le Sénat, du versement de dividendes aux entreprises en déficit qui profitent du *carry back*.

Avec le dispositif voté, une entreprise structurellement bénéficiaire, qui décide de racheter un concurrent, pourrait se retrouver en situation de déficit et se faire rembourser l'impôt déjà versé. C'est tout bonnement scandaleux. Comment nos concitoyens pourraient-ils comprendre ? L'opinion publique ne s'était pas mobilisée en faveur de ce dispositif. *Les Échos*, le 28 mai, ont d'ailleurs qualifié cette mesure de « coup de pouce fiscal très attendu par les entreprises ».

Vous trouvez bien une raison de prolonger ce mécanisme d'allègement fiscal, et nous aurons peut-être droit au *carry back* éternel... (*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE*)

**M. Bernard Delcros.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe UC*) Une nouvelle fois, la CMP est parvenue à un accord sur un projet de loi de finances rectificative. Le groupe UC s'en félicite. Depuis l'adoption conforme du premier PLFR, c'est la quatrième CMP conclusive consécutive sur un collectif budgétaire.

Cela traduit l'esprit de responsabilité des deux assemblées dans le contexte de crise et la capacité de dialogue de nos deux rapporteurs généraux.

Nous espérons que ce PLFR sera celui de la sortie de la pandémie. Il maintient le soutien de l'État envers nos concitoyens, les entreprises et les collectivités locales.

Nous nous réjouissons de la compensation des pertes de recettes tarifaires au bénéfice de certaines communes fragilisées par la gestion de leurs services en régie. Cela répond à un engagement constant du Sénat.

Autre motif de satisfaction, la réintégration des dépenses liées aux documents d'urbanisme et à l'amélioration du cadastre dans l'assiette du FCTVA, à l'initiative de Sylvie Vermeillet. Ce sont des dépenses importantes, en particulier dans les territoires ruraux où les communes sont plus étendues et le potentiel fiscal plus faible.

Nous saluons aussi la prolongation du relèvement de 25 % du taux de réduction de l'impôt sur le revenu pour l'investissement dans les foncières solidaires.

Nous apprécions le report de la suppression de tarif réduit de TICPE sur le GNR au 1<sup>er</sup> janvier 2023, qui correspond aux annonces initiales : la relance appelle la confiance.

Grâce à la défiscalisation des gardes des internes et médecins, nous reconnaissons leur engagement au pic de la crise.

L'augmentation de 10 millions d'euros des crédits pour la forêt est un autre motif de satisfaction.

Quelques regrets demeurent. L'encadrement des exonérations fiscales et sociales pour les aides du fonds de solidarité aux entreprises se heurterait à un problème de sécurité juridique ; je l'entends. Certaines propositions du groupe UC auraient également pu prospérer, comme celle de Michel Canévet en faveur des dons familiaux, ou de Loïc Hervé élargissant le bénéfice de la déduction pour épargne de précaution aux sociétés exerçant une activité agricole très prépondérante. C'est la règle du compromis...

Le groupe UC, dans sa quasi-totalité, votera ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC*)

**Mme Isabelle Briquet.** – Que reste-t-il de nos débats sur ce PLFR bien décevant, mais que le Sénat avait quelque peu enrichi ? À peine l'illusion d'avoir pris part à une véritable discussion. Certaines mesures, pourtant, auraient mérité d'être conservées.

Au moment où la crise sanitaire creuse les inégalités, le Gouvernement maintient le cap d'une politique qui, depuis quatre ans, ne nous convient pas. L'urgence sociale devrait être une priorité !

C'est pourquoi nous avons proposé de renforcer nos services publics, à commencer par l'hôpital, où des moyens sont nécessaires pour améliorer l'accueil des patients comme les conditions de travail des soignants. Nous avons demandé aussi l'extension du RSA aux 18-25 ans, alors que l'allongement des files d'attente d'étudiants sollicitant l'aide alimentaire symbolise la précarisation de notre jeunesse.

Nous avons appelé à la revalorisation du personnel enseignant, en vain.

Le Gouvernement refuse de modifier sa doctrine fiscale, alors que certains contribuables se sont enrichis pendant la crise et que de grands groupes enregistrent des profits records : toujours pas de rétablissement de l'ISF, toujours pas de taxation des géants du numérique... Il s'accroche à la théorie hasardeuse du ruissellement, ne songeant qu'à réduire les dépenses et à mener des réformes, comme celle des retraites, dont on sait bien qui seront les gagnants et les perdants.

Une autre voie est possible, fondée sur la mobilisation de recettes nouvelles. Nous redoublerons

de pédagogie lors de l'examen du projet de loi de finances 2021 pour défendre nos convictions.

Un large consensus s'est dégagé dans notre assemblée autour de la lutte contre les violences faites aux femmes : un amendement de notre groupe a été adopté pour accroître les moyens des acteurs et renforcer le 3919. Mais le rapporteur général de l'Assemblée nationale a refusé toute mesure de crédits. Toute règle doit pourtant avoir des exceptions – surtout pour 2 millions d'euros... Alors que le nombre de femmes tuées par leur conjoint ou ex-conjoint ne cesse d'augmenter, il y a des occasions manquées qui sont lourdes de sens. *(Mme la secrétaire d'État s'exclame.)*

Nous ne voterons pas le texte issu de la CMP. *(M. Claude Raynal, président de la commission des finances, applaudit.)*

**M. Jérôme Bascher.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. le rapporteur général applaudit également.)* Nous avons de la chance ! *(Sensation à droite)* De la chance, oui, non seulement parce que nous vous avons avec nous, madame la secrétaire d'État - nous apprécions aussi M. Dussopt, nettement plus assidu devant le Sénat que certains de vos collègues... -, mais parce que nous sommes aujourd'hui - aujourd'hui et pas demain.

Ce soir, en effet, le Président de la République va parler, remettant tout en cause... Ce projet de loi de finances rectificative est donc à tout le moins incomplet, si ce n'est complètement faux.

**M. Gérard Longuet.** – Eh oui !

**M. Jérôme Bascher.** – C'est la limite de l'exercice : les PLFR ne prennent pas en compte des décisions parfois déjà prises, au détriment de l'information du Parlement. Comme le disait Léon Blum – qui, lui, me cite peu... *(Sourires)* –, « ce qui est difficile, ce n'est pas de ne dire que la vérité, mais de dire toute la vérité. »

Je salue le plus grand commun diviseur trouvé par les deux rapporteurs généraux, mais il en manque... Notamment pour La Poste et, comme notre collègue vient de le souligner, pour la lutte contre les violences faites aux femmes.

C'est dommage, mais le Sénat fera preuve de responsabilité, comme sur les précédents projets de loi de finances rectificative – celui-ci est le cinquième en quatorze mois... Le Sénat est une chambre sérieuse !

Nous nous félicitons du *carry back*, du soutien aux régies communales, de la prolongation du PGE ou encore de la prime pour les entreprises de moins de cinquante salariés – imaginée, à l'origine, par Olivier Dassault.

En ce qui concerne les collectivités territoriales, nous saluons l'extension du FCTVA aux dépenses liées aux documents d'urbanisme, les 50 millions d'euros, chers au président Raynal, pour les autorités

organisatrices de transport et le filet de sécurité pour la Corse.

Nous voterons le PLFR. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. le rapporteur général applaudit également.)*

*Le projet de loi est mis aux voix par scrutin public ordinaire de droit.*

**Mme le président.** – Voici le résultat du scrutin n°157 :

Nombre de votants.....	343
Nombre de suffrages exprimés.....	338
Pour l'adoption.....	245
Contre.....	93

*Le projet de loi est définitivement adopté.*

*La séance est suspendue quelques instants.*

### **Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (Procédure accélérée – Suite)**

**Mme le président.** – L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, modifié par lettre rectificative, relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Discussion des articles *(Suite)*

#### **ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 15 bis**

**Mme le président.** – Amendement n°1195 rectifié *bis*, présenté par Mme Schillinger et MM. Iacovelli, Mohamed Soilihi, Théophile, Hassani, Buis, Haye et Patient.

Après l'article 15 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le représentant de L'État dans le département publie, chaque année et pour chaque commune soumise à l'article L. 302-5, le nombre, la liste et la surface de plancher de permis de construire accordés pour les logements retenus et non retenus en application de l'article L. 302-5 ainsi que le nombre, la liste et la surface de plancher de permis de construire accordés pour le logement et pour les locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement. »

**M. Thani Mohamed Soilihi.** – Le volet logement et urbanisme du projet de loi prolonge la loi SRU, en

veillant à établir un équilibre entre souplesse et contrainte.

Il faut accompagner les communes de bonne foi qui rencontrent des difficultés, mais aussi établir la plus grande transparence pour responsabiliser les collectivités territoriales.

**Mme le président.** – Amendement n°16 rectifié, présenté par Mmes Thomas et Chain-Larché, M. Cuypers, Mmes Garriaud-Maylam, Belrhiti, Chauvin et Deromedi, M. Burgoa, Mmes Dumont et Puissat, M. Laménie, Mme Drexler et MM. Cambon, Bascher, J.M. Boyer, Saury et H. Leroy.

Après l'article 15 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État dans le département publie chaque année et pour chaque commune soumise à l'article L. 302-5 la liste et la surface des planchers de permis de construire accordés pour les logements retenus et non retenus en application du même article L. 302-5 ainsi que le nombre, la liste et la surface de plancher de permis de construire accordés pour les logements et pour les locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement. »

**M. Marc Laménie.** – Cet amendement de Mme Thomas va dans le même sens que le précédent, en insistant sur l'information des citoyens.

**Mme le président.** – Amendement identique n°1498, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques.** – La complexité du dispositif envisagé n'améliorerait pas la transparence. Au surplus, les obligations existantes en matière de suivi et de bilan de la loi SRU me paraissent suffisantes. Retrait ou avis défavorable aux trois amendements.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement.** – Ces amendements sont satisfaits. Le système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (Sitadel) et le site « Transparence Logement social » recensent déjà de nombreuses données. Retrait, sinon avis défavorable.

*L'amendement n°1195 rectifié bis est retiré, de même que les amendements identiques n°s 16 rectifié et 1498.*

## ARTICLE 16

*L'amendement n°1585 rectifié n'est pas défendu.*

**Mme le président.** – Amendement n°1395, présenté par le Gouvernement.

I. – Alinéas 2 et 4 à 8

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéa 3

Supprimer les mots :

des cotisations au titre du logement social à l'établissement public territorial mentionné à l'article L. 5219-2 du code

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Cet amendement revient au dispositif initial en supprimant l'exonération de prélèvement SRU pour les communes touchant la dotation de solidarité rurale (DSR), les nouvelles dépenses déductibles non directement liées à la production de logements sociaux et l'affectation du prélèvement aux établissements publics territoriaux (EPT) au lieu de la Métropole du Grand Paris - seuls les EPCI délégataires des aides à la pierre peuvent en bénéficier.

L'amendement ne revient pas sur la mesure, introduite en commission, concernant le contrôle.

*L'amendement n°1579 rectifié n'est pas défendu.*

**Mme le président.** – Amendement n°480, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéas 4 et 5

Supprimer ces alinéas.

**Mme Viviane Artigalas.** – Cet amendement supprime une partie des dépenses déductibles du prélèvement SRU, ajoutées en commission.

Si les coûts d'éviction résultant des acquisitions foncières ont un lien direct avec la production de logements sociaux, les déductions ne doivent pas être étendues aux coûts liés à la réalisation d'équipements. Les besoins d'une commune à cet égard s'évaluent à l'échelle de toute une population et non des seuls logements sociaux.

**Mme le président.** – Amendement identique n°1497, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Nous sommes opposés à la déduction des dépenses relatives aux infrastructures d'hébergement d'urgence et aux politiques d'accompagnement social. Il faut distinguer nettement logement social et accompagnement social, qui relèvent de logiques différentes. L'hébergement d'urgence et celui des femmes victimes de violences nécessitent davantage de moyens.

**Mme le président.** – Amendement n°1216, présenté par Mme Estrosi Sassone.

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

ainsi que du montant des pertes de recettes résultant de la non-compensation par l'État de l'application de l'article 1384 C du code général des impôts

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Je présente en mon nom personnel cet amendement d'appel - ou plutôt d'interpellation des deux ministres.

Il est difficile de parler de logement social sans aborder les ressources financières des communes. L'amendement vise à déduire du prélèvement SRU les pertes de recettes liées à la non-compensation par l'État de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties accordée aux logements sociaux.

Dans notre rapport d'évaluation de la loi SRU, Valérie Létard et moi-même avons calculé qu'en 2018, cette exonération a coûté aux communes 500,4 millions d'euros, compensés par l'État à hauteur de 16,2 millions d'euros, soit 3,2 % !

Accueillir des logements sociaux nécessite de construire des structures pour la petite enfance, des écoles et d'autres équipements, parfois importants. Comme le dit Thierry Repentin, président de la Commission nationale SRU, faire du logement social doit être moins cher que ne pas en faire !

Mesdames les ministres, quelles sont les intentions du Gouvernement ?

**Mme le président.** – Amendement n°37 rectifié, présenté par Mmes L. Darcos et Garriaud-Maylam, MM. D. Laurent, Vogel, Chatillon et Courtial, Mme Deromedi, M. Cambon, Mme Belhiti, MM. Lefèvre et Cardoux, Mmes Procaccia et Dumont, MM. de Legge et Meurant, Mmes Malet et Bellurot, M. Charon, Mme Puissat, MM. Pellevat et Brisson, Mmes Demas et Lavarde, MM. Sido, Bascher et Mouiller, Mmes Drexler et Gruny, M. Laménie, Mme Deroche, M. Allizard, Mme Bourrat, M. Houpert, Mmes M. Mercier, Gosselin et Lopez, M. Grand, Mme Joseph, MM. Pointereau et Savin, Mme Dumas, MM. Babary, Bouloux, Belin, Saury, Sautarel, Milon, Genet, Gremillet, H. Leroy, Rapin et Longuet, Mme Di Folco et M. B. Fournier.

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Si le montant de ces dépenses est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement des deux années suivantes. Un décret en Conseil d'État précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

**Mme Christine Lavarde.** – Lorsque les dépenses engagées par les communes sont supérieures au prélèvement d'une année, le surplus doit pouvoir être

déduit du prélèvement SRU opéré les deux années suivantes

**Mme le président.** – Amendement n°990 rectifié, présenté par MM. H. Leroy et Laménie, Mme Malet, MM. Segouin et Bouloux, Mmes Garriaud-Maylam et Borchio Fontimp, MM. Charon, Sido, Tabarot, Bascher et Reichardt, Mmes Bonfanti-Dossat et Demas, MM. A. Marc et Paccaud, Mme Belhiti, M. Meurant, Mmes Gosselin, Deromedi, Thomas et Noël, M. Henno, Mme Berthet, M. Mandelli, Mmes Paoli-Gagin et Schalck, M. Klinger, Mme Dumont et MM. Babary et Levi.

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° La seconde phrase du même septième alinéa est complétée par les mots : « ou pour le financement de travaux ou équipements destinés à améliorer la qualité de l'habitat ou à renforcer la résilience face aux effets du changement climatique ou la protection contre les risques mentionnés au III bis de l'article L. 302-5 du présent code ».

**M. Marc Laménie.** – Cet amendement de M. Leroy prévoit la possibilité d'utiliser l'amende SRU pour financer des travaux et équipements liés à la résilience et à la lutte contre les risques majeurs, dépenses qui participent à la protection des personnes et des habitations.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable à l'amendement n°1395 et aux amendements identiques n°s480 et 1497, qui détricotent le dispositif de la commission, issu des travaux que j'ai menés avec Valérie Létard. Nous avons voulu prendre en compte les demandes légitimes des maires, qui font face à des coûts supplémentaires liés à la construction de logements sociaux sans recettes fiscales supplémentaires.

L'amendement n°37 rectifié est satisfait par l'alinéa 5 de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit le report des dépenses déductibles sur deux ans. Retrait ou avis défavorable.

Je comprends la demande des auteurs de l'amendement n°990 rectifié, car il faut mobiliser de nouveaux moyens pour les équipements de protection face aux risques majeurs. Le prélèvement SRU n'est toutefois pas le bon levier. Retrait ou avis défavorable.

Sur l'amendement que j'ai présenté en mon nom propre, retrait ou avis défavorable, mais je souhaite entendre la ministre déléguée.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis favorable aux amendements identiques n°s480 et 1497, si l'amendement du Gouvernement n'est pas adopté.

Madame Estrosi Sassone, le modèle économique de la construction de logement social est en cours d'examen par la commission Rebsamen, dont vous

êtes membre. Il s'agit d'aider les élus à renouer avec une trajectoire de production plus ambitieuse. Mais les chiffres passés montrent qu'il n'y a pas de corrélation directe entre exonérations et volumes produits. Votre interpellation est écoutée. Nous en reparlerons en projet de loi de finances, sur la base des conclusions de la commission Rebsamen. À ce stade, retrait ou avis défavorable à votre amendement n°1216.

L'amendement n°37 rectifié est en effet satisfait par l'alinéa 5 de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation. Retrait.

Quant à l'amendement n°990 rectifié, je rejoins la rapporteure : les besoins sont importants, mais ce n'est pas *stricto sensu* un sujet SRU.

**M. André Reichardt.** – Je ne comprends pas l'opposition à l'amendement n°990 rectifié. Il faut bien que les maires s'assurent que les logements sociaux qu'ils construisent seront à l'abri des risques majeurs, notamment ceux liés au réchauffement climatique ! Cet amendement mérite mieux qu'un rejet au motif qu'il n'est pas au bon endroit.

**Mme Christine Lavarde.** – Je voterai contre l'amendement du Gouvernement, car une redécentralisation de la politique du logement est nécessaire à l'intérieur de la Métropole du Grand Paris.

Un amendement issu d'une proposition de l'Alliance des territoires du Grand Paris, hélas déclaré irrecevable, donnait la possibilité aux territoires de définir un plan local d'urbanisme et d'habitat intercommunal (PLUHI) et de se faire redéléguer les aides à la pierre, conformément à une recommandation de la Cour des comptes.

La Métropole du Grand Paris a pris du retard, car il est très difficile d'élaborer un plan d'habitat à une échelle de sept millions d'habitants. Il faut le faire à l'échelle des bassins de vie que sont les territoires.

*L'amendement n°37 rectifié est retiré.*

**M. Alain Richard.** – Je reviens sur l'amendement n°1216, pour souligner qu'il faut distinguer deux problématiques.

D'un côté, il y a des exonérations durables très faiblement compensées.

De l'autre, si une commune perçoit une recette égale à ce que la taxe foncière communale et la taxe d'habitation lui auraient rapporté, tel n'est pas le cas pour les logements sociaux. En effet, le support de la compensation est la taxe foncière, dont ils sont exonérés pendant vingt-cinq ans. C'est une lacune de la réforme de la taxe d'habitation, sur laquelle le Gouvernement devrait être en mesure de proposer davantage qu'une réflexion...

*L'amendement n°1395 n'est pas adopté.*

*Les amendements identiques n°s 480 et 1497 ne sont pas adoptés.*

*L'amendement n°1216 est retiré.*

*L'amendement n°990 rectifié est retiré.*

*L'article 16 est adopté.*

### **ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 16**

**Mme le président.** – Amendement n°168 rectifié, présenté par Mme Procaccia, M. Karoutchi, Mmes Noël, Belrhiti, Deroche, Puissat, Micouleau et Goy-Chavent, M. Saury, Mme Imbert, MM. Reichardt et B. Fournier, Mmes Deromedi et Lassarade, MM. Longuet, Grand, Lefèvre, Bouchet et Cambon, Mme Garriaud-Maylam, M. Pointereau, Mmes Dumont et L. Darcos, MM. Brisson et Piednoir et Mme Schalck.

Après l'article 16

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le cinquième alinéa de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette somme peut-être, avec l'accord du représentant de l'État dans le département, consacrée à la construction d'équipements sociaux ou aux contrôles effectués par la commune de la situation des locataires bénéficiaires des logements sociaux. Cet accord est formalisé dans le contrat de mixité sociale qui lie la commune et l'État. »

**M. Roger Karoutchi.** – N'ayant guère d'illusions sur le sort de cet amendement, je le qualifierai d'appel... Ainsi, si l'on me dit oui, ce sera double plaisir ! (*Sourires*)

Certaines communes ne parviennent pas, malgré leurs efforts, à atteindre le niveau fixé par la loi SRU. En accord avec les préfets, les montants prélevés pourraient être conservés au niveau de la commune pour financer la construction d'équipements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – La première partie de l'amendement, qui porte sur les équipements sociaux, est satisfaite par le texte de la commission. La seconde, sur le contrôle du droit à disposer d'un logement social, relève d'autres dispositions du code de la construction et de l'habitation. Retrait.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – La seconde partie de l'amendement est éloignée de la vocation du dispositif SRU, qui est la construction de logements. Retrait ou avis défavorable.

**M. Roger Karoutchi.** – Je dirai à Mme Procaccia que la première partie de son amendement est satisfaite. Je remercie la commission.

*L'amendement n°168 rectifié est retiré.*

### **ARTICLE 17**

**M. Pierre Laurent.** – Nous voici au cœur du titre III du projet de loi : l'article 17, qui pérennise la loi SRU.

Nous sommes d'autant plus favorables à cette pérennisation que seules 767 communes sur 2 091 sont dans les crous.

**M. Roger Karoutchi.** – Il y a une raison !

**M. Pierre Laurent.** – Je regrette que l'on repousse encore et toujours l'échéance. Les objectifs de rattrapage prévus ne sont pas assez ambitieux.

Nous avons cherché à rehausser ces objectifs, mais notre amendement a été déclaré irrecevable.

Sur le plan qualitatif, l'obligation de 30 % de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et de 30% de prêt locatif social (PLS) ne nous convient pas. Nous voulons 50 % de PLAI et 10 % de PLS, pour répondre à la réalité de la demande sociale : sur les 2,16 millions de demandeurs de logement social, 1 million vivent sous le seuil de pauvreté.

Nous refusons tout affaiblissement de la loi SRU au nom de la souplesse. Nous exigeons une pérennisation ambitieuse !

**Mme le président.** – Amendement n°1501, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

I. – Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

II. – Alinéa 16, avant-dernière et dernière phrases

Supprimer ces phrases.

III. – Alinéa 20

Après la référence :

L. 302-8

insérer les mots :

pour un maximum de deux périodes triennales consécutives

IV. – Alinéas 25 à 29

Supprimer ces alinéas.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Je partage en grande partie l'intervention de M. Laurent. Nous aussi refusons que la portée de la loi SRU soit affaiblie.

Cet amendement rétablit le texte initial en ce qui concerne les exigences de construction de logement social. Les objectifs de rattrapage ne doivent pas être inférieurs au nombre de logements nécessaires pour atteindre les objectifs.

Par ailleurs, nous supprimons la mutualisation intercommunale des objectifs de construction. C'est presque quartier par quartier qu'il faudrait regarder. La mixité sociale est un enjeu de proximité !

Certaines communes ne veulent pas construire de logements sociaux, ce qui pose problème. Il faut aussi revoir la typologie des logements pour limiter les PLS, afin de garantir un logement aux familles modestes.

N'affaiblissons pas la loi SRU, raffermissons-la !

**Mme le président.** – Amendement n°27 rectifié, présenté par Mmes Thomas et Chain-Larché, M. Cuypers, Mmes Garriaud-Maylam, Belrhiti, Chauvin et Deromedi, M. Burgoa, Mme Puissat, MM. Laménie, H. Leroy et Brisson, Mme Dumont et MM. Cambon, Bascher et J.M. Boyer.

Alinéas 20 à 24

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« IX. – Par dérogation au VII, le contrat de mixité sociale défini au I de l'article L. 302-8-1 et adopté conformément au II du même article peut fixer un objectif de réalisation inférieur à l'objectif de référence mentionné au I.

**M. Marc Laménie.** – Cet amendement de Mme Thomas met fin aux seuils planchers, conformément à la jurisprudence de la Cour d'appel de Versailles. Quatorze indicateurs peuvent être utilisés pour apprécier la situation de la commune.

**Mme le président.** – Amendement identique n°840 rectifié *bis*, présenté par MM. Menonville, Guerriau, Médevielle et Lagourgue, Mme Mélot, MM. Capus, Chasseing, Wattebled, A. Marc et Verzelen, Mme Paoli-Gagin et MM. Malhuret et Decool.

**M. Alain Marc.** – Cet amendement de M. Menonville met fin aux seuils planchers. Plusieurs indicateurs peuvent être pris en compte.

**Mme le président.** – Amendement n°481, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 20

Après le mot :

fixer

insérer les mots :

, pour au maximum deux périodes triennales consécutives,

**Mme Viviane Artigalas.** – La commission a supprimé la durée encadrant la convention de mixité sociale (CMS). Or cette convention n'a pas vocation à devenir la règle : elle doit conserver son caractère temporaire d'adaptation des objectifs triennaux de rattrapage aux particularités locales. Cet amendement rétablit donc les dispositions prévoyant que la CMS est conclue pour une durée maximale couvrant deux périodes triennales consécutives.

**Mme le président.** – Amendement n°230 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Dans ce cas, la conclusion du contrat est subordonnée à un avis conforme de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1. »

**M. Pierre Laurent.** – La commission a supprimé l'avis de la Commission nationale SRU. Mais un cadre national est nécessaire pour permettre l'application unifiée des critères. L'avis conforme de la commission est donc nécessaire. À l'État de prévoir les moyens nécessaires.

**Mme le président.** – Amendement n°609 rectifié *quater*, présenté par MM. Marie et Lurel, Mme Carlotti, MM. Pla, Lozach, Vaugrenard, Cozic, Kerrouche et Raynal, Mme Van Heghe, M. Bourgi, Mme Prévile, M. Tissot, Mme Meunier, M. Montaugé et Mmes Féret et Briquet.

Après l'alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Dans ce cas, la conclusion du contrat est subordonnée à un avis préalable de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1.

**M. Didier Marie.** – Cet amendement rétablit l'avis préalable de la Commission nationale SRU en cas de conclusion d'un contrat de mixité sociale qui déroge à l'objectif légal de rattrapage de réalisation de logements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Monsieur Laurent, madame Taillé-Polian, nous ne dénaturons pas l'esprit de la loi SRU. La fin de la date butoir a pour but de fixer aux maires des rendez-vous réalistes en matière d'objectifs. Nous éviterons ainsi une « fatigue » de la loi SRU. Dans la période récente, certains maires qui ont fait des efforts ont tout de même été sanctionnés.

Avis défavorable à l'amendement n°1501, qui va à l'encontre d'une disposition majeure du texte de la commission. Dans le cadre de la loi ELAN, nous avons permis des mutualisations intercommunales, mais le dispositif, trop corseté, est resté sans effet. Ce sujet est revenu régulièrement dans nos échanges avec les élus. La réflexion doit se poursuivre. Nous ne renions rien de l'objectif : les objectifs resteront communaux et les mutualisations ne seront possibles qu'entre communes déficitaires. Le nombre de logements à construire ne sera pas diminué, mais le rythme du rattrapage sera différencié, conformément à l'esprit du projet de loi.

Retrait ou avis défavorable aux amendements identiques n°27 rectifié et 840 rectifié *bis* : ce dispositif, issu d'une note prospective de l'Association des maires de France (AMF), n'a pas encore été soumis à examen contradictoire.

Des chercheurs ont montré que, dans de nombreuses communes, le rattrapage prendrait plus de six ans. Il est réaliste d'en tenir compte. Veillons à maintenir un cadre partenarial et coopératif entre les communes et l'État. Avis défavorable à l'amendement n°481.

Avis défavorable aux amendements n°230 rectifié et 609 rectifié *quater*, car la décision doit être déconcentrée, au plus près des territoires. Nous ne voulons pas que remonte à Paris une décision qui tomberait ensuite comme un couperet !

En outre, la Commission nationale SRU aurait à valider potentiellement plus de mille contrats...

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Nous arrivons, avec l'article 17, au cœur du volet logement de ce projet de loi.

Au moment de pérenniser la loi SRU, je tiens à rendre hommage à ses auteurs : le gouvernement Jospin, en particulier Jean-Claude Gayssot. Grâce à cette loi puissante, 900 000 logements sociaux ont été construits depuis 2000.

Je salue le travail accompli par la commission, ainsi que celui de Thierry Repentin, dont le Gouvernement s'est largement inspiré.

Le dispositif SRU est rendu pérenne, avec des souplesses indispensables.

Avis défavorable à l'amendement n°1501 qui supprime notamment la mutualisation intercommunale.

Avis défavorable aux amendements identiques n°27 rectifié et 840 rectifié *bis* car nous avons déjà une dérogation prévue dans le cadre du contrat de mixité sociale.

Avis favorable à l'amendement n°481.

Avis défavorable à l'amendement n°230 rectifié, trop restrictif : un avis conforme de la Commission nationale SRU n'est pas souhaitable.

Demande de retrait de l'amendement n°609 rectifié *quater* au profit de l'amendement n°482, que nous examinerons plus tard.

**M. René-Paul Savary.** – Souvent, les bailleurs achètent des terrains tellement chers qu'ils n'ont plus les moyens de construire des logements répondant aux normes en vigueur. Ne faudrait-il pas privilégier des logements adaptables, transformables, répondant aux critères de domotiques modernes ?

**Mme Valérie Létard.** – Cet article 17 est crucial. En rendant permanente la loi SRU, nous en conservons les fondamentaux. Il fallait néanmoins éviter de recorseter le dispositif : le contrat de mixité sociale devrait y parvenir, en privilégiant la différenciation.

Si la Commission nationale SRU peut remettre en cause des CMS, alors autant ne rien faire ! Car c'est un travail de longue haleine qui est mené avec tous les acteurs locaux. Je m'interroge...

**M. André Reichardt.** – Je suivrai Mme le rapporteur, sauf sur les amendements n°27 rectifié et 840 rectifié *bis*, que je ne comprends pas comme elle.

Madame la ministre, je ne partage pas votre hommage au père de la loi SRU. (*Sourires sur les travées du groupe SER*) Cela fait longtemps que nous demandons des CMS, mais les gouvernements de droite et de gauche ne nous ont jamais écoutés et les amendes sont tombées au fil des années. Elles me restent sur l'estomac, car elles n'ont servi à rien.

Il est dommage de n'avoir pas prévu, dans le cadre de ce projet de loi, la possibilité pour le préfet de négocier avec chaque maire en fonction de ses contraintes.

*L'amendement n°1501 n'est pas adopté.*

*Les amendements identiques n°s 27 rectifié et 840 rectifié bis sont retirés.*

*L'amendement n°481 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°230 rectifié.*

*L'amendement n°609 rectifié quater est retiré.*

**Mme le président.** – Amendement n°1499 rectifié, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

Après l'alinéa 7

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le V est ainsi rédigé :

« V. – À Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de façon à ce que la moitié des logements sociaux à construire pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5 du présent code, soit prioritairement réalisée dans les arrondissements dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente moins de 15 % des résidences principales. » ;

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Il s'agit de fixer dans le programme local d'habitat (PLH) des objectifs de constructions de logements sociaux par arrondissements à Paris, Lyon et Marseille. Il faut lutter contre la ségrégation socio-spatiale.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable, comme en commission. Paris, Lyon et Marseille peuvent se fixer des objectifs par secteurs géographiques. Votre amendement est en outre source de complexité.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Le PLH opère déjà une répartition de la production de logements par arrondissement. En outre, votre amendement présente des difficultés techniques et juridiques. Avis défavorable.

*L'amendement n°1499 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme le président.** – Amendement n°1648, présenté par MM. Richard, Haye, Mohamed Soilihi, Bargeton, Buis et Dennemont, Mmes Duranton et

Evrard, MM. Gattolin et Hassani, Mme Havet, MM. Iacovelli, Kulimoetoke, Lévrier, Marchand, Patient et Patriat, Mme Phinera-Horth, MM. Rambaud et Rohfritsch, Mme Schillinger et MM. Théophile et Yung.

Alinéa 9

Rédiger ainsi cet alinéa :

« VII. – L'objectif de réalisation par période triennale mentionné au I, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, est calculé jusqu'à la fin de l'année 2034 en retenant comme base le nombre de résidences principales constaté au cours de l'année 2019 actualisé annuellement. Si ce nombre progresse de plus de 2 % à partir de 2020, c'est le chiffre plafonné selon une croissance annuelle de 2 % qui est retenu comme base de calcul de l'objectif. Celui-ci est établi à 33 % du nombre de logements à réaliser pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5.

**M. Alain Richard.** – Je prends date sur cet amendement, comme sur celui que j'avais déposé à l'article 15, qui n'a pas été retenu. Les CMS favorisent un meilleur étalement dans le temps ; en revanche, ils ne modifient pas les objectifs chiffrés – que certaines communes sont incapables d'atteindre, notamment dans les zones tendues.

Si l'on ajoute les logements privés – dont la construction est plus souple – et sociaux, le dénominateur augmente et l'objectif reste toujours difficile à atteindre. Or la loi ne prévoit pas ce cas de figure : c'est pourquoi je propose un plafonnement de la croissance de la construction des logements à 2 % par an, ce qui est déjà considérable, afin que les communes puissent atteindre leurs objectifs sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Je l'entends : c'est une difficulté que l'on rencontre, surtout en zone tendue. C'est un réel souci...

**M. Alain Richard.** – Alors pourquoi un avis défavorable ?

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Les assouplissements que nous prévoyons, notamment la suppression de toute date butoir, permettront de revoir les objectifs à atteindre. En outre, nous avons supprimé toutes les sanctions qui décourageaient les maires.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Nous ne partons pas d'une page blanche : dans une commune donnée, une part du parc doit relever du logement social afin d'y accueillir les classes moyennes et populaires. Si l'on a plus de résidences principales, il faut plus de logements sociaux. Le principal changement, c'est la suppression de la date butoir de 2025. L'obligation perdue, mais la contractualisation sera meilleure.

Le taux de 2 % est artificiel. Que dire d'une commune qui croît beaucoup et qui exclut les classes moyennes ? Avis défavorable.

**M. Alain Richard.** – Je suis ravi que l'on m'explique le sens de la loi SRU. (*Sourires*) J'espère quand même que quelques collègues réfléchiront à ce que nous sommes en train de faire. Dans les villes denses qui n'ont plus de foncier disponible, les objectifs de la loi SRU ne seront jamais atteints. (*MM. André Reichardt et Roger Karoutchi approuvent.*) Or le CMS ne change pas d'une unité le nombre final de logements sociaux à atteindre, même si le calendrier est assoupli. L'objectif devient fictif. Il faut des soupapes. Tout à l'heure, je défendrai un amendement donnant le dernier mot non à la commission, mais au ministre.

Désolé de le dire, mais la commission et la Gouvernement reportent la solution du problème sur nos successeurs.

**M. Max Brisson.** – Je rejoins les propos de M. Richard. Les objectifs, totalement irréalistes, s'apparentent au Gosplan. Quand il y a un aéroport, une zone Natura 2000 ou que s'applique la loi Littoral, les objectifs deviennent totalement fictifs. (*Mme le rapporteur pour avis proteste.*)

La loi SRU ne doit tomber de son piédestal : il faut l'adapter. Les travaux de la commission l'assouplissent, mais il faut changer de logiciel pour tenir compte de la réalité des territoires.

**M. Roger Karoutchi.** – Je voterai l'amendement n°1648. Je pense au cœur de l'Île-de-France, où les terrains constructibles sont rares. Certaines communes rachètent des logements existants et les transforment en logements sociaux, ce qui ne rajoute pas un seul logement dans la commune. Comment faire quand aucun terrain n'est disponible ? Ne décourageons pas les maires.

**M. Pierre Laurent.** – Paris a des arrondissements - notamment de l'ouest - dans lesquels on a théorisé qu'il serait impossible de construire des logements sociaux. Or cela devient possible grâce à la détermination du maire adjoint au logement à Paris.

**M. Philippe Pemezec.** – À quel prix pour le contribuable ?

**M. Pierre Laurent.** – Je rejette le soi-disant réalisme selon lequel il faudrait repousser la date butoir. Quand on aura atteint l'objectif de la loi SRU, il y aura toujours des millions de ménages en attente d'un logement social. Il ne faut donc pas ralentir.

La situation du logement se dégrade dans notre pays malgré la loi SRU.

**M. Philippe Pemezec.** – C'est dogmatique !

**M. Éric Kerrouche.** – J'entends les propos sur l'impossibilité de construire, mais j'y vois plutôt une différence politique entre ceux qui veulent faire et ceux qui ne veulent pas. Je connais les réalités, venant d'une commune littorale du sud des Landes. Mais c'est une question de volonté, pas d'impossibilité. Nous ne voterons pas cet amendement.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – L'objectif posé il y a vingt ans n'est pas une fin en soi, ni un plafond. La crise du logement est telle qu'il faut se poser la question de l'augmentation du nombre de logements sociaux.

La mixité sociale doit être préservée. Les collectivités doivent loger le plus grand nombre et rendre concret le droit à la ville.

**M. Laurent Burgoa.** – Je rejoins les interventions de MM. Karoutchi et Brisson. Monsieur Kerrouche, dans le Gard, des maires dont les idées sont plus proches des vôtres que des nôtres ne parviennent pas à produire des logements sociaux car ils n'ont tout simplement pas de terrains. Ce n'est pas une question politique ! (*Applaudissements et « Bravo ! » sur les travées des groupes Les Républicains, UC et INDEP*)

**Mme Valérie Létard.** – N'opposez pas les dogmatiques anti-SRU et les vertueux pro-SRU.

Avec M. Repentin, j'ai défendu dans cet hémicycle l'article 55 de la SRU qui aurait pu vaciller au Sénat. Quand on voit que 50 % de la production de logements sociaux – qui nous honore ! - se fait dans des territoires relevant de l'article 55, on mesure le chemin parcouru.

Malheureusement, des maires désireux de construire du logement social n'y parviennent pas. La loi ELAN, qui a imposé la fusion des organismes de logements sociaux, a fait perdre trois ans aux programmes et les communes en retard ont été sanctionnées. Est-ce juste ? Non ! Je vous parle de territoires pauvres du bassin minier du Nord. Il faut adapter la loi ! (*Applaudissements sur les travées des groupes UC, RDSE et INDEP, ainsi que sur plusieurs travées du groupe Les Républicains*)

**M. Alain Milon.** – J'ai été maire d'une commune de 20 000 habitants, plutôt ouvrière, comptant 15 % de logements sociaux. Quand on nous a demandé d'accroître ce taux, on nous a imposé en même temps les plans de prévention des risques (PPR) inondations Rhône et Ouvèze, incendie et Seveso... Comment produire malgré tout des logements sociaux, alors que le coût du foncier est celui de Châteauneuf-du-Pape ?

Je voterai cet amendement.

**Mme Jacqueline Gourault, ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.** – La commune dont j'étais maire était dans la même situation. L'amendement de M. Richard n'aurait pas résolu mon problème, car il n'y avait plus de place pour construire des logements, qu'ils soient sociaux ou non.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – On confond un peu tout. J'appelle au calme et à la raison. Chers collègues, personne ne nie la réalité de vos territoires. Nous avançons vers des assouplissements et des adaptations aux réalités locales qui lèveront une partie des difficultés. Grâce au CMS et au pivot maire-préfet, les objectifs n'auront

plus rien d'incantatoire ni d'irréaliste. (*M. Alain Richard en doute.*)

Le critère d'inconstructibilité pourra être pris en compte dans le CMS, qui sera un outil légal à la main du maire, de l'intercommunalité, du préfet et des bailleurs sociaux. C'est aussi pourquoi nous avons supprimé l'avis de la Commission nationale SRU, car nous ne voulons pas que Paris désavoue la décision du préfet.

Monsieur Richard, on ne peut pas figer le stock de résidences principales sans prendre en compte la dynamique démographique. Le CMS et le conventionnement seront toujours des solutions.

*L'amendement n°1648 n'est pas adopté.*

**Mme le président.** – Amendement n°218 rectifié, présenté par Mmes Berthet et Garriaud-Maylam, MM. L. Hervé, Cambon, de Nicolaÿ et D. Laurent, Mmes Deromedi, de La Provôté et Deroche, M. Brisson, Mmes Lassarade, Demas et Dumas, M. Sido, Mme Belhiti et MM. Bouchet, H. Leroy, Genet, Bonhomme, Charon, Bonne, Mandelli, Houpert, Segouin et Groperrin.

Après l'alinéa 14

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les communes touristiques au sens de l'article L.133-11 du code du tourisme peuvent bénéficier d'un abattement de 50% de l'objectif du nombre de logements sociaux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5 par délibération du conseil municipal. » ;

**M. Max Brisson.** – Les maires des stations touristiques veulent construire des logements sociaux, mais ils doivent tenir compte des réalités : Natura 2000, loi Littoral, loi Montagne, PPR, etc.

Les maires des communes touristiques souhaitent que l'État reconnaisse les particularités propres aux communes classées, notamment celles du littoral méditerranéen ou atlantique où le foncier et l'immobilier sont de plus en plus rares et chers.

Par cet amendement d'appel, nous proposons un abattement des obligations de construction de logements sociaux de 50 %.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Retrait ou avis défavorable. Je ne nie pas les difficultés des communes touristiques, parmi lesquelles il y a aussi des grandes villes comme Nice, La Baule, Biarritz... La dérogation proposée est beaucoup trop importante. Grâce au CMS, ces communes seront mieux accompagnées.

En outre, nous avons pris en compte le recul du trait de côte parmi les critères d'exemption.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

**M. Max Brisson.** – Certaines communes sont dans des situations ubuesques, non parce qu'elles ne voudraient pas faire mais parce qu'elles ne le peuvent pas. Nous attendons beaucoup du CMS.

*L'amendement n°218 rectifié est retiré.*

**Mme le président.** – Amendement n°365 rectifié, présenté par MM. Capus, Malhuret, Menonville, Guerriau, A. Marc, Wattebled, Médevielle et Chasseing, Mmes Paoli-Gagin et Mélot, MM. Lagourgue, Verzelen, Decool, Hingray, de Belenet et Moga, Mme N. Delattre et MM. Bonhomme et L. Hervé.

I. – Alinéa 16

1° Première phrase

Remplacer le taux :

20 %

par le taux :

10 %

2° Deuxième phrase

a) Remplacer le taux :

25 %

par le taux :

20 %

b) Compléter cette phrase par les mots :

, puis à 25 % pour la troisième période triennale

3° Troisième phrase

Remplacer le mot :

troisième

par le mot :

quatrième

II. – Alinéa 17

Remplacer le taux :

15 %

par le taux :

5 %

**M. Alain Marc.** – De nombreuses communes nouvellement soumises aux obligations de construction font face à de grandes difficultés pour atteindre les seuils fixés par la loi. L'effort de rattrapage contraint les élus locaux à réserver la délivrance des permis de construire à la construction de logements sociaux.

Cet amendement rend plus progressif le rythme d'entrée dans le régime d'obligation concernant les seuils de logements sociaux, en ajoutant une période triennale d'étape avant l'atteinte de l'objectif final et en fixant un point de départ plus raisonnable.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis favorable. La loi SRU ne doit pas constituer un obstacle à la création de communes nouvelles. Cet amendement répondra à leur problématique, notamment en zone rurale.

Je souhaite qu'un dialogue s'instaure en faveur d'un rattrapage lissant et glissant.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – L'article 17 prévoit déjà un lissage. Cet amendement va trop loin. Avis défavorable, mais nous étudierons plus avant cette question lors de la navette.

**M. Philippe Mouiller.** – Les communes nouvelles en zone rurale rencontrent des difficultés majeures : dans mon département, cinq communes de mille habitants ont constitué une commune nouvelle ; l'article 55 leur est donc opposable. Or, il y a des logements vacants, des loyers très accessibles et des bailleurs sociaux qui refusent de construire. Madame la ministre, prenez le temps d'examiner la question.

**Mme Viviane Artigalas.** – Nous ne voterons pas cet amendement : la commission a déjà prévu des aménagements, inutile d'en rajouter.

**Mme Sonia de La Provôté.** – Où installer du logement social dans les communes nouvelles issues de toutes petites communes rurales sans continuité urbaine ? Cela pose la question du projet de territoire. Il faudrait au préalable régler le problème de la mobilité.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Des critères d'exemption - isolement ou faible tension sur la demande de logement social - sont prévus. Avec le lissage dans le temps, cet amendement devrait apporter des éléments de réponse à la grande majorité de ces communes nouvelles.

*L'amendement n°365 rectifié est adopté.*

*L'article 17, modifié, est adopté.*

#### **ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 17**

**Mme le président.** – Amendement n°364 rectifié bis, présenté par MM. Capus, Malhuret, Menonville, Guerriau, A. Marc, Wattebled, Médevielle et Chasseing, Mmes Paoli-Gagin et Mélot, MM. Lagourgue, Verzelen, Decool, Hingray, de Belenet et Moga, Mme N. Delattre et MM. Bonhomme, L. Hervé et Haye.

Après l'article 17

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Au premier alinéa du I de l'article L. 302-5, après les mots « dont la population est », sont insérés les mots « , pendant une période de trois ans, » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 302-6, après les mots « dont la population est », sont insérés les mots : « , pendant une période de trois ans, ».

**M. Franck Menonville.** – Cet amendement sécurise l'entrée des communes dans le régime d'obligation de construction de logements sociaux. En effet, de nombreuses communes franchissent temporairement le seuil de population. Il convient donc de retenir une période triennale pour constater de façon définitive le dépassement du seuil.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Retrait ou avis défavorable. Les cas d'entrée-sortie sont rares. Il n'est pas opportun d'attendre trois ans. Le CMS accompagnera les communes qui entrent dans le régime. N'oubliez pas qu'une exemption du prélèvement est déjà prévue sur les trois premières années suivant l'entrée dans le régime de la loi SRU.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Les cas sont extrêmement rares : au 1<sup>er</sup> janvier 2018, neuf communes sont entrées dans le régime SRU par dépassement du seuil de population. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, elles appartenaient toujours au régime : nul besoin d'attendre trois ans.

*L'amendement n°364 rectifié bis est retiré.*

#### **ARTICLE 18**

*L'amendement n°1346 n'est pas défendu.*

**Mme le président.** – Amendement n°1392, présenté par le Gouvernement.

I. – Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 302-8-1. – I. – Le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens, permettant à une commune d'atteindre les objectifs mentionnés au I de l'article L. 302-8, conclu, pour une durée maximale de six ans renouvelable, entre une commune, l'État et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre d'appartenance de la commune. Le contrat de mixité sociale peut être signé par toute personne morale susceptible, par son action, de contribuer à l'atteinte des objectifs mentionnés au I de l'article L. 302-8.

II. – Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre, et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris, notamment, en matière d'actions foncière, d'urbanisme, de programmation et financement des logements mentionnés au IV de l'article L. 302-5 et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires, définis à l'article L. 441-1.

**Mme Emmanuelle Wargon**, *ministre déléguée*. – Il s'agit de rétablir le CMS tel qu'il était dans le texte initial. Votre commission a prévu la signature obligatoire du CMS par tous les organismes de logement social du département ainsi que par les établissements publics fonciers. Je n'y suis pas favorable, car cela va complexifier la mise en place du CMS.

Par ailleurs, la rédaction de la commission exclut toute déclaration de carence quand le CMS est respecté : c'est inutile.

**Mme le président**. – Amendement n°208 rectifié *bis*, présenté par M. Genet, Mme M. Mercier, MM. Rojouan, Brisson et Milon, Mme Joseph, M. Le Gleut, Mmes Garriaud-Maylam et Deromedi, MM. Bouchet et Sido, Mmes Canayer et Deroche, M. Burgoa, Mme Goy-Chavent, M. Piednoir, Mme Dumont et MM. Sautarel et Tabarot.

I. – Alinéa 2, alinéa 4, première et seconde phrases, et alinéa 7

Remplacer les mots :

le contrat

par les mots :

la convention

II. – Alinéas 3 et 5

Remplacer les mots :

un contrat

par les mots

une convention

III. – Alinéas 6 et 8

Remplacer les mots :

du contrat

par les mots :

de la convention

**M. Max Brisson**. – Amendement sémantique.

*L'amendement identique  
n°1589 rectifié n'est pas défendu.*

**Mme le président**. – Amendement n°28 rectifié, présenté par Mmes Thomas et Chain-Larché, M. Cuyper, Mmes Garriaud-Maylam, Belhiti, Chauvin et Deromedi, M. Burgoa, Mmes Dumont et Puissat, MM. Brisson, Laménie et Bascher, Mme Drexler et MM. Cambon, J.M. Boyer et H. Leroy.

1° Alinéa 2, première phrase

Après les mots :

d'appartenance de la commune

insérer les mots :

lorsqu'il exerce la compétence en matière d'habitat

II. – Alinéa 3

Compléter cet alinéa par les mots :

compétent en matière d'habitat

III. – Alinéa 5

Après les mots :

établissement public de coopération intercommunale

insérer les mots :

compétent en matière d'habitat

**M. Max Brisson**. – Défendu.

**Mme le président**. – Amendement n°207 rectifié *bis*, présenté par M. Genet, Mme M. Mercier, MM. Rojouan, Brisson, Milon et Klinger, Mme Joseph, M. Le Gleut, Mmes Garriaud-Maylam et Deromedi, MM. Bouchet et Sido, Mmes Canayer et Deroche, M. Burgoa, Mme Goy-Chavent, M. Piednoir, Mme Dumont et MM. Sautarel et Tabarot.

Alinéa 4, première phrase

Supprimer les mots :

et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires, définis à l'article L. 441-1

**M. Max Brisson**. – Le CMS aurait vocation à déterminer, par période triennale et pour chaque commune signataire, les objectifs de réalisation de logements sociaux ainsi que les engagements pris par les collectivités pour les atteindre, notamment en matière d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires.

Il convient de supprimer cette référence dans un souci de simplification de l'action publique locale. Plusieurs documents définissent déjà les objectifs locaux en matière d'attribution de logements sociaux.

*L'amendement identique  
n°1588 rectifié n'est pas défendu.*

**Mme le président**. – Amendement n°1502, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

I. – Alinéa 4, seconde phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Pour les communes comprenant des quartiers prioritaires de la politique de la ville, le contrat de mixité sociale distingue les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre dans ces quartiers et hors de ces quartiers.

II. – Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Son adoption est conditionnée à l'avis préalable de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1.

**Mme Sophie Taillé-Polian**. – Défendu.

**Mme le président.** – Amendement n°69 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Alinéa 4

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

À Paris, Lyon et Marseille, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre, et pour chacun des arrondissements, ces mêmes objectifs et engagements de façon à favoriser la mixité sociale et à assurer entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il précise qu'une part de la production de logements locatifs sociaux est prioritairement orientée vers les arrondissements disposant de moins de 15 % de logements sociaux.

**Mme Nassimah Dindar.** – Je le retire.

*L'amendement n°69 rectifié est retiré.*

**Mme le président.** – Amendement n°231 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 5

Supprimer les mots :

, avec l'accord de l'établissement public de coopération intercommunale auquel elle appartient,

**Mme Cécile Cukierman.** – Nous sommes favorables au CMS grâce auquel les particularités locales seront prises en compte. Mais demander à la commune d'obtenir l'accord de l'EPCI est inacceptable.

**Mme le président.** – Amendement n°482, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La conclusion du contrat est subordonnée à un avis préalable de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1.

**M. Didier Marie.** – Nous rétablissons l'avis préalable de la Commission nationale SRU avant la signature de tout CMS. La conclusion d'un tel contrat est en effet une mesure d'exception. La transparence du dispositif et sa cohérence nationale doivent être garanties.

**Mme le président.** – Amendement n°232 rectifié *bis*, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Son adoption est conditionnée à l'avis conforme de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1. Cet avis est motivé et rendu public.

**M. Gérard Lahellec.** – Initialement, la conclusion du CMS était conditionnée à l'avis préalable de la Commission nationale SRU. La commission a hélas supprimé cet avis.

En effet, cette Commission a vocation à assurer sur l'ensemble du territoire une harmonisation des critères de prise en compte des difficultés de construction.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable à l'amendement n°1392 qui revient sur la rédaction de la commission. Nous avons souhaité que tous les acteurs qui s'engagent sur le CMS en soient signataires : le maire, l'intercommunalité, les bailleurs sociaux et le préfet.

Nous avons également considéré que si les objectifs du CMS sont tenus, une décision de carence à l'égard de la commune ne pourra pas être prise : il est absolument essentiel d'encourager les maires.

Avis défavorable à l'amendement n°208 rectifié *bis* qui ne propose pas un changement sémantique pertinent.

Avis défavorable aux amendements n°28 rectifié et 231 rectifié, beaucoup trop restrictifs : les EPCI ont un rôle important à jouer ; ils doivent être associés, avant, peut-être, de devenir autorités organisatrices de logement.

Avis défavorable à l'amendement n°207 rectifié *bis* car la construction et l'attribution de logements sociaux sont liées. Les maires qui construisent des logements doivent pouvoir continuer à en attribuer une partie.

Avis défavorable à l'amendement n°1502 car la décision doit rester au niveau départemental.

Avis défavorable à l'amendement n°482 ainsi qu'à l'amendement n°232 rectifié *bis*.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – J'entends ce que dit Mme le rapporteur sur l'amendement n°1392 du Gouvernement. Il est effectivement préférable que la totalité des organismes concernés soient signataires ; mais la multiplication des signataires obligatoires risque d'être un facteur de lenteur, voire de blocage.

Avis défavorable à l'amendement n°208 rectifié *bis*. Le contrat de mixité sociale est en train de s'installer : ne changeons pas immédiatement son nom.

L'amendement n°28 rectifié est satisfait : retrait ?

Sagesse sur l'amendement n°207 rectifié *bis*, car la mention « obligatoire » est peut-être trop lourde.

Retrait de l'amendement n°1502, trop précis, au profit de l'amendement n°482.

Avis défavorable à l'amendement n°231 rectifié : nous avons besoin des EPCI.

Avis favorable à l'amendement n°482, même s'il faudra probablement le retravailler.

Avis défavorable à l'amendement n°232 rectifié *bis* : l'avis conforme qu'il prévoit est excessif.

**M. Laurent Burgoa.** – Je salue la position de Mme le rapporteur sur l'amendement n°1392 du Gouvernement : il est important que les bailleurs sociaux et les établissements publics fonciers s'impliquent dans le contrat de mixité sociale. Les retards peuvent parfois leur être imputables, avec la recrudescence ces derniers temps des recours de riverains.

**M. René-Paul Savary.** – J'étais à Reims vendredi avec Mme de Montchalin. Celle ville compte 43 % de logements sociaux, à une heure de Paris, avec des loyers plus modestes qu'en Île-de-France. Cela crée une dynamique qu'il faut contrôler. Les bailleurs sociaux doivent être autour de la table, notamment en cas de problèmes de sécurité. La réflexion globale doit donc associer ces acteurs. Ne remettons pas en cause les contrats de mixité sociale au niveau national : faisons confiance aux acteurs locaux.

**M. Max Brisson.** – Je retire les amendements de M. Genet et de Mme Thomas : je leur exposerai les lumineuses explications de Mme le rapporteur.

*Les amendements n°208 rectifié bis, 207 rectifié bis et 28 rectifié sont retirés.*

*L'amendement n°1392 n'est pas adopté, non plus que les amendements n°1502, 231 rectifié, 482 et 232 rectifié bis.*

**Mme le président.** – Amendement n°1127 rectifié, présenté par Mmes Drexler et Muller-Bronn, MM. Klingler, Reichardt, Kern et Bascher, Mme Deromedi, M. Charon, Mme Garriaud-Maylam, MM. Houpert, H. Leroy et Sido, Mme Belhiti, MM. Rietmann et Perrin, Mme de La Provôté et MM. Tabarot, Mandelli, Longuet et Levi.

I. – Alinéa 3

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il peut être conclu à une échelle supra intercommunale en cas de mise en œuvre du III du présent article.

II. – Compléter cet article par quatre alinéas ainsi rédigés :

« ... – Dans le ressort des départements signataires de la convention mentionnée à l'article L 301-5-2, le contrat de mixité sociale peut être signé par le président du conseil départemental, sur demande de chaque commune concernée et avec l'accord de chaque établissement public de coopération intercommunale mentionné au II.

« La demande est adressée au représentant de l'État dans le département et au président du conseil départemental, qui dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son accord.

« En cas d'accord, le contrat de mixité sociale est co-signé par le président du conseil départemental dans les mêmes conditions que celles fixées au présent paragraphe.

« Il comprend alors un volet explicitant les modalités d'intervention du département pour faciliter sa mise en œuvre. »

**M. André Reichardt.** – Les départements ne sont pas associés, alors qu'ils sont un acteur majeur des politiques de l'habitat développées sur leur territoire.

Le co-pilotage des contrats de mixité sociale par le président du conseil départemental et le préfet de département permettrait aux communes et EPCI concernés de bénéficier de l'expertise et de l'appui en ingénierie des départements, de favoriser la conclusion de contrats sur un périmètre comprenant plusieurs intercommunalités, et d'adapter les objectifs fixés au plus près des réalités du terrain.

**Mme le président.** – Amendement n°460 rectifié *bis*, présenté par MM. Favreau et Mouiller, Mme Deromedi, MM. Belin, D. Laurent, Vogel et Brisson, Mmes Gosselin et Garriaud-Maylam, M. Sido, Mme Joseph, M. Burgoa, Mmes Belhiti et Malet et MM. H. Leroy, Mandelli, Somon, Rapin et Klingler.

Compléter cet article par six alinéas ainsi rédigés :

« ... – Dans le ressort des départements volontaires signataires de la convention mentionnée à l'article L 301-5-2 du présent code, et dont la liste est établie par décret, les contrats de mixité sociale prévus au présent article sont signés par le président du conseil départemental et le représentant de l'État, qui sont chargés d'en assurer, en lien avec les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et les communes concernés, la mise en œuvre.

« La durée de cette expérimentation est de six ans à compter de l'entrée en vigueur du décret mentionné ci-après.

« Elle a vocation à permettre le co-pilotage des contrats de mixité sociale par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil départemental, lorsque le département dispose de la délégation mentionnée à l'article L 301-5-2.

« Dans ce cadre, les contrats de mixité sociale peuvent être conclus à l'échelle d'une seule ou de plusieurs intercommunalités.

« L'article L 302-8 et le présent article sont applicables aux contrats de mixité sociale signés dans le cadre de la présente expérimentation, le président du conseil départemental exerçant alors les compétences du représentant de l'État dans le département aux côtés de ce dernier, de manière concertée.

« Dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi n° du relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, un décret en Conseil d'État détermine les conditions de

l'expérimentation, en particulier les modalités selon lesquelles les départements précités portent à la connaissance de l'autorité compétente leur souhait d'y participer, les critères selon lesquels est fixée, par arrêté ministériel, la liste des départements retenus, les conditions dans lesquelles une adaptation des objectifs dans des conditions dérogatoires au IX de l'article L. 302-8 est possible, ainsi que les modalités de l'évaluation de ses résultats. »

**M. Gilbert Favreau.** – Le département est un acteur majeur du logement social : il faut l'associer aux CMS.

**Mme le président.** – Amendement identique n°851 rectifié *bis*, présenté par MM. Menonville, Guerriau, Médevielle et Lagourgue, Mme Mélot, MM. Capus, Chasseing, Wattebled, A. Marc et Verzelen, Mme Paoli-Gagin et MM. Malhuret et Decool.

**M. Jean-Pierre Decool.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Les présidents de département ont un rôle à jouer en matière d'habitat. Mais vous proposez un contrat supra-intercommunal et un co-pilotage par le préfet et le président de département, ce qui déposséderait le maire et le président de l'EPCI : avis défavorable sur les trois amendements.

Du reste, rien n'empêche le président du département d'être signataire du contrat de mixité sociale. Qu'il y ait des signataires obligatoires n'empêche pas qu'il y en ait d'autres.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Ne figeons pas excessivement la liste des signataires des contrats de mixité sociale. Retrait ou avis défavorable à l'amendement n°1127 rectifié.

Le département peut déjà signer un contrat de mixité sociale. En outre, le fait d'inventorier les signataires possibles pourrait créer un *a contrario* regrettable. Un co-pilotage irait trop loin : Avis défavorable aux amendements identiques n°460 rectifié *bis* et 851 rectifié *bis*.

**M. Gilbert Favreau.** – Les départements ont pourtant toute leur place dans le concert des acteurs pouvant améliorer le logement social !

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Rien ne les empêche de signer.

**Mme Jacqueline Gourault, ministre.** – Les intercommunalités, notamment très rurales, pourront déléguer leur programme local de l'habitat au département. Celui-ci sera également chef de file de l'habitat inclusif. C'est dire si nous n'avons pas *d'a priori* contre les départements ! Mais n'entrons pas les contrats de mixité sociale avec des signataires obligatoires.

**M. André Reichardt.** – Compte tenu des engagements pris, je retire l'amendement n°1127 rectifié.

*Les amendements n°1127 rectifié et 851 rectifié bis sont retirés.*

*L'amendement n°460 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°617 rectifié, présenté par MM. J.B. Blanc, Bacci, Bascher et Belin, Mme Belhiti, MM. Bonhomme, Bonne et Bouchet, Mme V. Boyer, MM. Brisson, Calvet, Chaize et Chasseing, Mmes Chauvin, Deroche et Dumont, MM. Duplomb, Genet et B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et Gosselin, M. Gremillet, Mme Guidez, MM. H. Leroy, Houpert, Le Gleut et L. Hervé, Mme Lopez, M. Meurant, Mmes Paoli-Gagin, Demas et Raimond-Pavero, MM. Sautarel, Tabarot, Wattebled, Burgoa et Cambon, Mme Thomas, MM. D. Laurent et de Legge, Mme Deromedi, M. Guerriau et Mmes M. Mercier et de La Provôté.

I. – Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

, en produisant des éléments objectifs et chiffrés, notamment au regard du foncier disponible, de la population et du nombre de logements existants, privés et sociaux

II. – Alinéa 6

Après le mot :

examen

insérer les mots :

des éléments produits et

**M. Max Brisson.** – Cet amendement de Jean-Baptiste Blanc précise que la commune, pour étayer son affirmation d'être dans l'incapacité d'atteindre ses objectifs, peut produire des éléments objectifs et chiffrés notamment au regard du foncier disponible, de la population et du nombre de logements existants privés et sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Une commune qui rencontre des problèmes particuliers ne doit pas être considérée comme un mauvais élève. Avis favorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – L'avis du Gouvernement était initialement défavorable. Mais même si nous regrettons le fait de préciser les critères de non-réalisation, sagesse.

*L'amendement n°617 rectifié est adopté.*

**Mme le président.** – Amendement n°905 rectifié, présenté par Mme Vérien, MM. Henno et Kern, Mme Férat et MM. Détraigne, J.M. Arnaud, P. Martin, Canévet, L. Hervé et Chauvet.

Compléter cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

« ... – Le contrat de mixité sociale constitue également, pour la commune, un engagement de moyens en faveur de l'intégration républicaine réelle. Les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris, notamment, en matière

d'actions foncière et d'urbanisme sont réalisés en accord avec l'objectif plus global d'assurer une véritable mixité entre toutes les couches sociales de notre société, le respect de l'ordre public et les exigences minimales de la vie en société.

« ... – En conséquence, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2035, la part des logements sociaux d'une commune est limitée à 35 % des résidences principales pour l'année précédente. Cet objectif est atteint en coopération avec les services de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

« ... – À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2035, il ne peut y avoir, dans un périmètre donné de 1,5 kilomètres, plus de 10 % du total des logements sociaux de la commune. »

**Mme Dominique Vérien.** – La construction de logements sociaux vise notamment à favoriser la mixité. Pourtant, certaines communes ont fait le choix d'un parc locatif quasi exclusivement composé de logements sociaux ou celui de les regrouper en un seul lieu, ce qui compromet l'intégration républicaine dans ces quartiers qui vivent en vase clos.

Cet amendement crée une limite concrète à la part des logements sociaux d'une commune, à hauteur de 35 % à partir de 2035, tout en garantissant une répartition équitable des logements sociaux sur le territoire communal.

C'est un amendement d'appel. Favorisons le maillage et la mixité, dans les deux sens.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *rapporteur pour avis.* – Avis défavorable. Une partie des obligations sont déclaratoires ou très difficiles à mettre en œuvre. Nous privilégions d'autres solutions pour une meilleure mixité sociale - qui est en effet l'un des échecs de la loi SRU.

**Mme Emmanuelle Wargon,** *ministre déléguée.* – Avis défavorable. Nous sommes conscients qu'il faut être vigilant sur la concentration de personnes en situation difficile. C'est pourquoi nous avons demandé aux préfets de refuser les constructions de logements très sociaux dans les communes comptant déjà 40 % de logements sociaux.

Avis défavorable à cet amendement qui va beaucoup plus loin — 35 % en 2035 - et serait difficile à appliquer.

*L'amendement n°905 rectifié est retiré.*

*L'article 18, modifié, est adopté.*

## Hommage à une délégation ivoirienne

**Mme le président.** – (*Mmes et MM. les sénateurs se lèvent, ainsi que Mme la ministre.*) J'ai le plaisir de saluer une délégation du Gouvernement de la Côte d'Ivoire composée de M. Emmanuel Esmel Essis, ministre auprès du Premier ministre chargé de la Promotion de l'investissement privé, et de M. Roger

Félix Adom, ministre de l'Économie numérique, des télécommunications et de l'innovation, avec Son Excellence monsieur Maurice Bandaman, ambassadeur de la Côte d'Ivoire à Paris. La délégation est accompagnée par notre collègue André Reichardt, président du groupe d'amitié France-Afrique de l'Ouest.

En visite en France, ils ont participé au Colloque économique organisé au Sénat en partenariat avec Business France sur la Côte d'Ivoire, en présence d'une centaine d'entreprises françaises présentes en Côte d'Ivoire ou intéressées par les opportunités du marché ivoirien.

Notre relation bilatérale avec la Côte d'Ivoire s'est renforcée au cours des dernières années, ancrée dans l'histoire et le partage de la francophonie.

La création récente d'un Sénat en Côte d'Ivoire nous a permis d'intensifier notre coopération interparlementaire qui a pris corps dans le cadre d'un accord qui vise à accompagner le parlement ivoirien dans la mise en place du bicamérisme.

Mes chers collègues, en votre nom à tous, permettez-moi de souhaiter à nos amis ivoiriens la plus cordiale bienvenue au Sénat français ! (*Mmes et MM. les sénateurs applaudissent, ainsi que Mme la ministre.*)

## Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (Procédure accélérée – Suite)

**Mme le président.** – Nous reprenons la suite de la discussion du projet de loi, modifié par lettre rectificative, relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

### Discussion des articles (*Suite*)

#### ARTICLE 19

*L'amendement n°1347 n'est pas défendu.*

**Mme le président.** – Amendement n°234 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la deuxième phrase du deuxième alinéa, les mots : « peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1, prononcer » sont remplacés par le mot : « prononce » ;

**Mme Cécile Cukierman.** – Travaillons avec tous ceux qui le souhaitent. Apportons la souplesse partout où l'on œuvre pour l'intérêt général et accroissons les contraintes vis-à-vis de ceux qui ne jouent pas le jeu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable à cette réintroduction de l'automatisme de la carence, que le Conseil constitutionnel a censuré dans la première version de la loi SRU, le 7 décembre 2000.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Le dialogue maire-préfet est utile. Avis défavorable.

*L'amendement n°234 rectifié est retiré.*

**Mme le président.** – Amendement n°238 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À l'antépénultième phrase du même deuxième alinéa, les mots : « supérieur à cinq fois » sont remplacés par les mots : « inférieur à cinq fois et supérieur à dix fois » ;

**M. Gérard Lahellec.** – Nous souhaitons que le taux de majoration des prélèvements pour non-respect des engagements triennaux soit réellement dissuasif.

**Mme le président.** – Amendement n°370 rectifié, présenté par MM. Capus, Malhuret, Menonville, Guerriau, A. Marc, Wattedled, Médevielle et Chasseing, Mmes Paoli-Gagin et Mélot, MM. Lagourgue, Verzelen, Decool, Hingray, de Belenet et Moga, Mme N. Delattre et MM. Bonhomme et L. Hervé.

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° À l'antépénultième phrase du deuxième alinéa, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « trois » ;

...° À la pénultième phrase du deuxième alinéa, le taux : « 5 % » est remplacé par le taux : « 3 % » ;

**M. Jean-Pierre Decool.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Les sanctions doivent être proportionnelles et non automatiques pour respecter le principe de libre administration des collectivités territoriales. Avis défavorable à l'amendement n°238 rectifié.

La commission a fait le choix d'une consignation sous le contrôle du préfet et a supprimé toutes les sanctions inutiles et contre-productives. Avis défavorable à l'amendement n°370 rectifié.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis défavorable aux deux amendements. Le plafond de l'amendement n°238 rectifié est trop élevé. L'amendement n°370 rectifié va trop loin dans l'autre sens.

*Les amendements n°238 rectifié et 370 rectifié sont retirés.*

**Mme le président.** – Amendement n°235 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 4 à 8

Supprimer ces alinéas.

**Mme Cécile Cukierman.** – La commission a cherché à supprimer les sanctions qu'elle jugeait contre-productives. Nous y sommes défavorables.

**Mme le président.** – Amendement identique n°1504, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Nous nous interrogeons sur la réduction des sanctions, alors que le rapport de la commission nationale SRU de 2021 réclame une « fermeté accrue ».

Certaines communes ne peuvent pas respecter leurs objectifs, mais d'autres ne le veulent pas, pour des raisons politiques, par hostilité à la mixité sociale.

**Mme le président.** – Amendement n°1393, présenté par le Gouvernement.

Alinéas 4 à 8

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

3° Après la quatrième phrase du deuxième alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Le taux de majoration du prélèvement ne peut être inférieur au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements mentionné au I de l'article L. 302-8. En cas de carence constatée au titre de deux périodes triennales consécutives, le taux de majoration du prélèvement ne peut être inférieur à 100 % . » ;

4° Le neuvième alinéa est supprimé.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Cet amendement revient à la rédaction initiale de l'article 19. En effet, la commission a supprimé les sanctions non financières et les taux plancher de majoration, et elle a prévu une suspension d'un arrêté de carence si un contrat de mixité sociale était signé.

Cela déséquilibre totalement le texte du Gouvernement, issu des travaux de la commission Repentin. C'est pourquoi nous rétablissons les sanctions existantes, avec des niveaux planchers, qui sont la contrepartie des assouplissements consentis.

**Mme le président.** – Amendement n°29 rectifié, présenté par Mmes Thomas et Chain-Larché, M. Cuypers, Mmes Garriaud-Maylam, Belhiti, Chauvin et Deromedi, M. Burgoa, Mmes Dumont et Puissat, MM. Brisson et Laménie, Mme Drexler, MM. J.M. Boyer et Rojouan, Mme Pluchet et MM. H. Leroy et Cambon.

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

**M. Laurent Burgoa.** – Défendu.

**Mme le président.** – Amendement identique n°486, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – La commission a supprimé certaines sanctions applicables aux communes qui font l'objet d'un arrêté de carence, telle la reprise par le préfet des droits de réservation ou des permis de construire. Ces outils permettent pourtant au préfet de négocier avec les communes. Ce n'est pas parce qu'ils ne sont pas souvent utilisés qu'ils sont inutiles.

**Mme le président.** – Amendement n°236 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 7

Supprimer cet alinéa.

**M. Gérard Lahellec.** – Nous souhaitons que les majorations continuent d'être versées au fonds national des aides à la pierre.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – La commission a supprimé les sanctions que la Cour des comptes juge inefficaces et contre-productives. Les maires pourront utiliser les sommes consignées pour construire des logements sociaux. Ils ont en effet de plus en plus de mal à équilibrer les opérations des bailleurs sociaux, qui ont vu leur marge d'autofinancement baisser drastiquement.

La position qui consiste à voir dans les communes des « mauvais élèves » est très dogmatique : on ne rencontre pratiquement plus de maires qui disent ouvertement qu'ils ne veulent pas construire de logements sociaux.

**M. Stéphane Le Rudulier.** – Tout à fait !

**Mme Françoise Gatel.** – C'est vrai !

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Tous les maires ont évolué, notamment dans les Alpes-Maritimes où ils n'étaient pourtant pas en avance. Ils ont évolué car ils voient venir vers eux de plus en plus d'administrés qui ont besoin d'abord et avant tout d'un logement.

Les maires ne font pas autant que ce qu'on leur impose car c'est inatteignable. L'État, d'ailleurs, quand il s'y substitue, ne fait pas mieux ! Les sanctions de l'État tels que le retrait du droit de permis de construire et du droit de préemption sont contre-productives. (*« Bravos » et applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et UC ; M. Ludovic Haye applaudit également.*)

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Le Gouvernement ne fait pas de jugement de valeur. Si la carence est prononcée, elle doit avoir des

conséquences, sinon la loi SRU est vidée de sa substance.

Retrait de tous les amendements au profit de l'amendement n°1393.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – J'ai oublié de dire à l'auteur de l'amendement n°29 rectifié qu'il était satisfait, puisque la commission avait supprimé toutes les sanctions inefficaces.

**M. Laurent Burgoa.** – Une fois de plus, je félicite Mme le rapporteur. Chers collègues de gauche, vous êtes trop dogmatiques. Comment allez-vous justifier cette position en face des maires de vos départements ? Dans le Gard, bien des maires de gauche sont las des sanctions. (*Mme Cécile Cukierman proteste.*)

*L'amendement n° 29 rectifié est retiré.*

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Madame la rapporteure, je connais et respecte votre engagement pour le logement social. Loin de moi l'idée de stigmatiser les élus en carence. Mais ne soyons pas dans un angélisme qui relève, lui aussi, du dogmatisme.

Dans certaines régions, comme l'Île-de-France, il y a une ségrégation socio-spatiale relevant de choix politiques. Nous devons faire en sorte que ces choix ne soient plus acceptés, car ils ne sont pas acceptables.

Sortons d'une vision stigmatisante du logement social, qui ne doit pas être vu comme un phénomène devant être contenu, mais comme un élément fondamental de notre contrat social républicain.

Nous avons plus que jamais besoin de construire du logement social, y compris dans les villes qui font preuve de mauvaise volonté.

**Mme Viviane Artigalas.** – Oui, la grande majorité des élus ont compris l'intérêt de la loi SRU. Nous sommes leurs représentants, ne les stigmatisons pas. (*Mme François Gatel et M. Laurent Burgoa approuvent*) Mais il faut garder des outils de sanction, ne serait-ce que pour négocier. Je voterai l'amendement n°1393 du Gouvernement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Madame Taillé-Polian, j'espère que vous nous soutiendrez lorsque, face à certaines communes où le taux de logements sociaux, à plus de 40 %, est trop élevé, nous avons voulu établir une loi SRU « à l'envers ».

**Mme Françoise Gatel.** – Très bien !

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Nous leur interdrons de construire plus de logements très sociaux, afin de ne pas ajouter de la pauvreté à la pauvreté. La loi SRU a permis de construire plus de logements sociaux, mais elle a échoué sur la question de la mixité sociale, avec l'apparition de villes-ghettos.

Madame Artigalas, les sanctions financières restent possibles : nous avons supprimé celles qui étaient inefficaces et contre-productives, comme le fait de retirer le droit d'attribution à un maire qui construit des logements sociaux, par exemple.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 235 rectifié et 1504 ne sont pas adoptés, non plus que les amendements n<sup>os</sup> 1393, 486 et 236 rectifié.*

**Mme le président.** – Amendement n<sup>o</sup> 1196 rectifié bis, présenté par Mme Schillinger et MM. Iacovelli, Mohamed Soilihi, Buis, Haye et Patient.

Après l'alinéa 7

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...<sup>o</sup> Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre du présent article, les logements financés en prêts locatifs sociaux, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 et les logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ne sont plus retenus pour l'application de l'article L. 302-5. » ;

**M. Ludovic Haye.** – Certaines communes carencées en logements sociaux continuent à produire du logement intermédiaire, écartant la demande la plus sociale et les ménages modestes de leur territoire. Cet amendement de Mme Schillinger l'interdit.

**Mme le président.** – Amendement identique n<sup>o</sup> 1503 rectifié, présenté par Mme Taillé-Polian, M. Benarroche, Mme Benbassa, M. Dantec, Mme de Marco et MM. Dossus, Fernique, Gontard, Parigi et Salmon.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Madame la rapporteure, je veux bien vous suivre sur la piste que vous avez évoquée ; mais suivez-moi sur cet amendement. Mettons fin à la politique de certaines communes carencées qui, bon gré, mal gré, se résignent à construire des logements sociaux - mais les réservent aux familles les moins en difficulté ou aux étudiants... Nous regrettons que nos amendements dans ce sens aient été jugés irrecevables.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable, comme en commission, car ces amendements renforcent les sanctions de manière incohérente. Les logements intermédiaires ne sont pas considérés comme des logements sociaux. Mais l'une des grandes avancées de la loi ELAN a été d'y inclure, à l'inverse, les logements en bail réel solidaire et ceux en prêt social location-accession (PSLA), indispensables au fonctionnement de l'ascenseur social.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis défavorable. Nous avons effectivement besoin du

bail réel solidaire et du PSLA. Par ailleurs, l'exposé des motifs n'est pas cohérent avec le dispositif de l'amendement, qui exclut des logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), lesquels peuvent être occupés par des personnes en grande fragilité.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1196 rectifié bis et 1503 rectifié ne sont pas adoptés*

**Mme le président.** – Amendement n<sup>o</sup> 164 rectifié, présenté par Mme Procaccia, M. Karoutchi, Mmes Noël, Belrhiti, Deroche, Puissat, Micouleau et Goy-Chavent, M. Saury, Mme Imbert, MM. Reichardt et B. Fournier, Mmes Deromedi et Lassarade, MM. Longuet, Grand, Lefèvre et Bouchet, Mme Malet, M. Cambon, Mmes Garriaud-Maylam, Dumont, Borchio Fontimp et L. Darcos, MM. Brisson et Piednoir et Mme Schalck.

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

...<sup>o</sup> Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les communes ayant imposé au moins 30 % de logements sociaux dans les projets de nouvelles constructions en cours de réalisation dans la commune sur les douze derniers mois, et qui s'engagent auprès du représentant de l'État dans le département à poursuivre cet engagement sur les deux années suivantes, sont exonérées des sanctions de carence mentionnées à l'alinéa précédent. Pour ces communes, le représentant de l'État dans le département fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à trois fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7. Le prélèvement majoré ne peut excéder 3 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice. »

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

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

**M. André Reichardt.** – Sur les 2 091 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, plus d'un millier d'entre elles sont aujourd'hui déficitaires. Pour au moins 74 % des villes carencées, l'État fixe d'ici 2025 des objectifs de constructions inaccessibles, parce qu'ils sont calculés à partir des logements existants dans la commune, et non des nouveaux logements construits : chaque nouvelle résidence construite augmente mécaniquement le nombre de logements sociaux à produire. C'est sans fin... Les communes historiquement pavillonnaires ou sans foncier disponible se trouvent inexorablement pénalisées, même si plus de 25 % des nouvelles constructions sont du logement social.

Il est donc proposé un juste milieu entre stock et flux : les villes carencées qui construisent au minimum 30 % de logements locatifs sociaux sur les douze derniers mois et qui s'engagent auprès du préfet à poursuivre cet engagement sur les deux années suivantes bénéficient d'une réduction de la pénalité SRU. J'en ai rêvé, Mme Procaccia l'a fait. (*Sourires*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – La commission l'a fait avant elle ! (*On sourit derechef*) Le texte de la commission devrait vous satisfaire, avec notamment la consignation des pénalités sur les territoires et la possibilité de lever la carence en cas de respect du contrat de mixité sociale. Retrait ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Vous en avez rêvé, mais ce n'est pas ce que veut le Gouvernement ! (*Sourires*) Au demeurant, les communes carencées sont déjà obligées de construire 30 % de logements sociaux.

**M. Philippe Pemezec.** – Circulez, il n'y a rien à voir !

*L'amendement n°164 rectifié est retiré.*

*L'article 19 est adopté.*

#### **ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 19**

**Mme le président.** – Amendement n°1107, présenté par M. C. Vial.

Après l'article 19

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La section 1 du chapitre II du titre II de la première partie du code de l'urbanisme, est complétée par une sous-section ainsi rédigée :

« Sous-section... :

« Protection de l'habitat dans les zones de montagnes

« Art. L. 122-25-1. – Dans les zones de montagnes, le plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu peut délimiter des secteurs dans lesquels toute nouvelle construction doit être, pendant une durée fixée par le plan dans la limite de vingt ans, destinée à une habitation affectée à la résidence principale de l'occupant.

« En cas de changement de destination de la construction avant le délai imparti en application du premier alinéa le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote est redevable, le cas échéant, de la taxe mentionnée à l'article 1530 ter du code général des impôts. »

II. – Le II de la section VII du chapitre premier du titre premier de la deuxième partie du livre premier du code général des impôts est ainsi complété :

« G : Taxe annuelle sur les logements de montagne non affectés à une résidence principale.

« Art. 1530 ter. – Les collectivités compétentes en matière de plan local d'urbanisme peuvent, par une

délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, instituer une taxe annuelle sur les logements de montagne non affectés à une résidence principale dans les secteurs mentionnés à l'article L. 122-25-1 du code de l'urbanisme.

« La taxe est due en cas de changement de destination au sens de cet article.

« La taxe est due pour chaque habitation concernée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

« L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé par l'assemblée délibérante de la collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme dans la limite de 20 %.

« Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. »

**M. Laurent Burgoa.** – En zone de montagne où la pression touristique pèse sur le marché de la résidence principale, la population permanente locale ne peut plus acquérir de résidence principale à un prix raisonnable.

La collectivité locale compétente pourrait mettre en place une zone de protection de l'habitat permanent dans le PLU et instaurer une taxe annuelle liée à toute modification d'usage de la résidence principale.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Je ne suis pas favorable à la création d'un nouvel impôt. En outre, le PLU ne connaît pas de distinction entre résidences principales et secondaires, et la modification d'usage serait très difficile à contrôler. Retrait ou avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°1107 rectifié est retiré.*

*La séance est suspendue à 19 h 45.*

PRÉSIDENCE DE MME NATHALIE DELATTRE,  
VICE-PRÉSIDENTE

*La séance reprend à 21 h 30.*

#### **ARTICLE 19 BIS**

**Mme la présidente.** – Amendement n°237 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Cécile Cukierman.** – Cet amendement rétablit la reprise automatique du droit de préemption urbain par le préfet dès lors que la carence de la

commune est prononcée. Si l'État se décrédibilise, c'est faute de recourir à cet outil.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°610 rectifié *quater*, présenté par MM. Marie, Cozic, Vaugrenard et Pla, Mme Carlotti, M. Lurel, Mme Prévile, M. Bourgi, Mme Van Heghe, MM. Raynal, Kerrouche et Tissot, Mme Meunier, M. Montaugé et Mmes Féret et Briquet.

**M. Didier Marie.** – Même chose. La Cour des comptes relève que ce droit est peu utilisé : il ne tient qu'à l'État de le faire et au législateur de l'y aider en apportant les correctifs nécessaires pour lever les obstacles éventuels.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1505, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable. La Cour des comptes a montré que le droit de préemption urbain était très peu utilisé parce que le préfet n'en a pas les moyens humains, et cela discrédite l'action de l'État. En outre, cet outil ne permet pas l'émergence de projets de logements sociaux.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Retrait ou avis défavorable. Le Gouvernement est défavorable à la reprise automatique du droit de préemption. Il souhaite en revanche le rétablissement d'une faculté. Je donnerai un avis favorable aux amendements n°333 rectifié *bis* et 1616.

*Les amendements identiques n°237 rectifié, 610 rectifié quater et 1505 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1012 rectifié, présenté par MM. L. Hervé, Hingray et Henno, Mme Vérien, MM. Kern, Delcros, Détraigne, Levi et Chauvet, Mme Billon, M. Longeot, Mme Saint-Pé, MM. Bonnacarrère, Canévet et P. Martin et Mme Jacquemet.

Rédiger ainsi cet article :

À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, les mots : « d'un » sont remplacés par les mots : « du premier ».

**M. Bernard Delcros.** – Cet amendement de Loïc Hervé prévoit que le droit de préemption revient au maire au bout de trois ans s'il n'a pas été utilisé par le préfet. Car alors, c'est la preuve que le maire n'est pas complètement responsable des mauvais résultats.

**Mme la présidente.** – Amendement n°333 rectifié *bis*, présenté par Mme Mélot, MM. Decool, Guerriau, Wattebled, Lagourgue et Chasseing, Mme Paoli-Gagin et MM. A. Marc et Verzelen.

Rédiger ainsi cet article :

À la première phrase du deuxième alinéa à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « construction et de l'habitation, », sont insérés les mots : « et dès lors que cet arrêté le prévoit, ».

**M. Jean-Pierre Decool.** – Cet amendement réinstaura la faculté de reprise du droit de préemption urbain par le préfet, afin de cibler les communes carencées. Cela améliorera l'action de l'État et l'efficacité de l'outil, notamment lorsqu'il est possible de le déléguer à un EPF ou un bailleur social.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1616, présenté par M. Haye et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

**M. Thani Mohamed Soilihi.** – Cet amendement réinstaura la reprise du droit de préemption urbain par le préfet, tout en supprimant son caractère automatique, afin d'améliorer l'efficacité des actions de l'État.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable aux trois amendements.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis défavorable à l'amendement n°1012 rectifié et favorable aux amendements identiques n°333 rectifié *bis* et 1616.

*L'amendement n°1012 n'est pas adopté, non plus que les amendements identiques n°333 rectifié bis et 1616.*

*L'article 19 bis est adopté.*

## ARTICLE 20

**Mme la présidente.** – Amendement n°239 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Cécile Cukierman.** – La commission a rétabli l'avis public, mais cet article demeure une mauvaise idée.

Si la commune n'est pas engagée dans un contrat de mixité sociale, une commission doit évaluer les conditions concrètes du non-respect de ces obligations, puis en saisir la Commission nationale SRU. Celle-ci pourra proposer au ministre un aménagement des obligations prévues au titre des contrats triennaux.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1649, présenté par MM. Richard, Haye, Mohamed Soilihi, Bargeton, Buis et Dennemont, Mmes Duranton et Evrard, MM. Gattolin et Hassani, Mme Havet, MM. Iacovelli, Kulimoetoke, Lévrier, Marchand, Patient et Patriat, Mme Phinera-Horth, MM. Rambaud et Rohfritsch, Mme Schillinger et MM. Théophile et Yung.

**M. Alain Richard.** – Certaines communes ne peuvent pas atteindre les objectifs posés par la loi SRU. Le Gouvernement préférerait-il retarder le

moment où l'objectif doit être ramené à 21 ou 22 % ? Une possibilité d'aménagement existe déjà, après examen collégial, fondé sur une analyse des services locaux de l'État. C'est bien le ministre qui statue.

Il serait irrationnel de se priver de cette procédure, car alors il n'y aurait plus de moyen légal de déroger à l'objectif.

L'usage de cette capacité d'aménagement des objectifs est très modéré. De plus, le CMS ne pourra pas réduire l'objectif.

Retirer cette possibilité à la République est dénué de sens.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur pour avis*. – Retrait ou avis défavorable. Les commissions départementales n'auront plus de raison d'être demain en raison de la création du CMS.

La Commission nationale SRU ne réduit pas l'objectif ; elle est compétente pour dresser un bilan sur le bilan triennal.

**Mme Emmanuelle Wargon**, *ministre déléguée*. – Si on laisse suffisamment de temps à une commune, pourra-t-elle atteindre l'objectif de la loi SRU ? Nous avons élargi les exemptions pour celles qui ne le pourront jamais. Pour les autres, M. Richard veut un régime intermédiaire.

Pour moi, le cheminement dure le temps qu'il faut, avant d'atteindre l'objectif de 25 %. La Commission nationale SRU a aujourd'hui les compétences qu'exerceront demain les CMS : l'aménagement ne concerne pas la cible mais seulement la trajectoire. Retrait.

**M. Alain Richard**. – Mon amendement aurait besoin d'être précisé. Un jour, on s'apercevra que des communes qui ont une densité de 150 ou 200 logements à l'hectare ne peuvent pas atteindre les seuils. C'est le ministre du moment qui devra prendre la décision...

*L'amendement n°1649 est retiré.*

*L'amendement n°239 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°1220, présenté par Mme Estrosi Sassone.

Alinéa 3

Remplacer les mots :

Au début du premier alinéa, les mots : « La commission nationale, présidée par une personnalité qualifiée désignée par le ministre chargé du logement, » sont remplacés par deux phrases ainsi rédigées :

par les mots :

Le premier alinéa est ainsi rédigé :

**Mme Dominique Estrosi Sassone**. – Amendement rédactionnel.

**Mme Emmanuelle Wargon**, *ministre déléguée*. – Confier la présidence de la Commission nationale SRU à un préfet ou ancien préfet est trop restrictif : avis défavorable.

*L'amendement n°1220 est adopté.*

*L'article 20, modifié, est adopté.*

### **ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 20**

**Mme la présidente**. – Amendement n°209 rectifié *bis*, présenté par M. Genet, Mme M. Mercier, MM. Rojouan, Brisson, Milon et Klinger, Mme Joseph, M. Le Gleut, Mmes Garriaud-Maylam et Deromedi, MM. Bouchet et Sido, Mmes Canayer et Deroche, M. Burgoa, Mme Goy-Chavent, M. Piednoir, Mme Dumont et MM. Sautarel, C. Vial et Tabarot.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

«... – Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent proposer à un organisme d'habitation à loyer modéré dont le patrimoine représente au moins 5 % des logements du parc social de leur ressort territorial, ainsi qu'au représentant de l'État, la signature d'une convention territoriale de coopération avec les bailleurs sociaux. Cette convention est annexée au programme local de l'habitat.

« Cette convention est obligatoire lorsqu'elle est à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre.

« Conformément au programme local de l'habitat et au volet territorial de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1, la convention détermine les engagements des signataires afin de :

« 1° Développer l'offre nouvelle en matière de logement social, via des maîtrises d'ouvrage directes ou des ventes en l'état futur d'achèvement ;

« 2° Mettre en œuvre une politique de vente du patrimoine locatif ;

« 3° Développer l'accession sociale ;

« 4° Favoriser les projets de démolition et d'amélioration du parc social ;

« 5° Définir et mettre en œuvre des politiques de loyer conduites par les organismes de logements sociaux, leurs politiques sociales et la qualité de leurs services ;

« 6° Définir des politiques de peuplement ;

« 7° Définir les modalités d'organisation et de concertation entre les acteurs de l'habitat du territoire ;

« 8° Mettre en cohérence les démarches contractuelles existantes.

« Cette convention est établie pour la durée du programme local de l'habitat.

« La convention mentionnée au présent paragraphe est annexée aux programmes locaux de l'habitat concernés au plus tard à l'occasion de leur révision. »

**M. Stéphane Piednoir.** – Une convention territoriale de coopération doit être annexée aux programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de mettre en cohérence les orientations des politiques locales des collectivités territoriales et les stratégies des bailleurs sociaux présents sur le territoire.

*L'amendement n°1491 rectifié ter n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1590 rectifié bis, présenté par MM. L. Hervé et Bonnacarrère, Mme Saint-Pé, M. Canévet, Mme Micouleau, MM. P. Martin et Hingray, Mmes Jacquemet, Herzog et de La Provôté et MM. Le Nay et Kern.

**Mme Sonia de La Provôté.** – Les politiques locales de l'habitat sont des politiques partenariales. Les collectivités locales, par les aides qu'elles accordent, contribuent à la production du parc social et à son évolution. Il est logique qu'elles soient étroitement associées à l'évolution du patrimoine des organismes de logement social pour le parc se situant sur leur territoire. D'où la convention territoriale de coopération proposée.

L'État doit être associé à la concertation et signer la convention. Celle-ci est annexée aux PLH et détermine la stratégie patrimoniale à déployer sur le territoire par chaque bailleur social.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable. Il n'est pas opportun de créer de nouveaux outils juridiques complexes qui seraient source de rigidités.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

**Mme Sonia de La Provôté.** – Je comprends l'argument de la complexité, mais les documents d'urbanisme doivent être mis en cohérence.

*Les amendements identiques n°s 209 rectifié bis et 1590 rectifié bis sont retirés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°502, présenté par Mme Carlotti et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au début de l'article L. 302-16-1 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes soumises à l'article L. 302-5, la production et la mise en location de logements intermédiaires dont la livraison relève de l'article 279-0 bis A du code général des impôts font

l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département dont les modalités sont fixées par décret. »

**Mme Viviane Artigalas.** – La production de logements locatifs intermédiaires n'est plus soumise à un agrément de l'État mais simplement à une déclaration. Or de nombreuses communes déficitaires au regard de la loi SRU continuent à produire des logements locatifs intermédiaires au détriment du logement social.

Cet amendement renforce les pouvoirs de l'État sur les communes déficitaires afin de réorienter la production vers le logement locatif social.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable. Cela va à l'encontre de la simplification et rétablit une assimilation erronée entre logements locatifs intermédiaires et logements sociaux.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Nous venons de supprimer l'agrément ! Les opérations sur le logement intermédiaire ne s'imputent pas sur les 25 % de logements sociaux. Même avis.

*L'amendement n°502 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1217, présenté par Mme Estrosi Sassone.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Ce comité est consulté sur les garanties d'emprunts accordées aux organismes de foncier solidaire par les collectivités territoriales. »

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Je défends cet amendement d'appel en mon nom propre. Il prévoit que les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) soient consultés sur les garanties d'emprunt accordées aux organismes de foncier solidaire (OFS) par les collectivités territoriales.

Les OFS demandent la garantie de leurs emprunts pour accélérer leur développement. Je souhaite connaître la position de la ministre, en vue du projet de loi de finances pour 2022.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Nous sommes prêts à y travailler avant le budget. Je n'ai pas connaissance d'OFS bloqués faute de garantie d'emprunt mais si tel était le cas, nous nous y pencherions. Appel reçu ! Avis défavorable.

*L'amendement n°1217 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°210 rectifié bis, présenté par M. Genet, Mme M. Mercier, MM. Rojouan, Brisson et Milon, Mme Joseph, M. Le Gleut, Mmes Garriaud-Maylam et Deromedi, MM. Bouchet et Sido, Mmes Canayer et Deroche,

M. Burgoa, Mme Goy-Chavent, M. Piednoir,  
Mme Dumont et MM. Sautarel et Tabarot.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce comité régional de l'habitat et de l'hébergement réunit en son sein une formation restreinte, dénommée comité des financeurs, dont la composition, les missions et modalités de fonctionnement sont fixées par arrêté préfectoral. Le comité des financeurs réunit les représentants des organismes publics ou privés qui concourent au financement du logement social dans la région. »

**M. Stéphane Piednoir.** – Les CRHH ont été créés par la loi de 2004 afin de mettre en place, au niveau régional, une concertation entre les acteurs de l'habitat.

Il est proposé de faire évoluer leurs missions avec des feuilles de routes claires et des responsabilités renforcées. Il convient aussi de créer en leur sein un comité des financeurs qui aurait vocation à regrouper les services déconcentrés de l'État, les représentants des collectivités délégataires au niveau régional, la région en lien avec le Sraddet, les fédérations représentatives des bailleurs sociaux, Action logement, le directeur régional de la Banque des territoires...

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1591 rectifié *bis*, présenté par MM. L. Hervé et Bonnacarrère, Mmes Saint-Pé et Micouleau, MM. P. Martin et Hingray, Mmes Jacquemet, Herzog et de La Provôté et MM. Le Nay et Kern.

**Mme Sonia de La Provôté.** – La région a pris une importance accrue *via* les Sraddet. Les PLUi vont devenir des PLUi dans tous les territoires, car la dimension habitat devient essentielle. Mettons les moyens et les objectifs en cohérence.

*L'amendement n°1492 rectifié ter n'est pas défendu.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Le CRHH dispose déjà d'un bureau. Un comité des financeurs n'a pas lieu d'être pour une instance consultative. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*Les amendements n°s 210 rectifié bis et 1591 rectifié bis sont retirés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°252, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le Gouvernement remet au Parlement six mois après la promulgation de la loi n° du relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale un rapport sur l'opportunité d'imposer dans toute action ou opération d'aménagement qui vise à la construction d'immeubles collectifs, de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface plancher, dont le financement est totalement ou pour partie public ou qui est situé sur du foncier public ou ayant bénéficié de financements publics, 30 % de logements locatifs sociaux, hors logement financé dans le cadre d'un prêt locatif social. »

**M. Gérard Lahellec.** – La lutte contre l'étalement urbain doit s'articuler avec le respect du droit au logement. Les opérations d'aménagement qui bénéficient de subsides publics ou de foncier public doivent donc comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux, afin de contribuer à la mise en œuvre du droit au logement, qui est de nature constitutionnelle.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable à cette demande de rapport. Le récent rapport de notre collègue Jean-Baptiste Blanc et le projet de loi Climat ont traité des effets du zéro artificialisation nette sur le prix du foncier.

Votre proposition est plus politique que technique...

*L'amendement n°252 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1215, présenté par Mme Estrosi Sassone.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Aux deuxième et dernier alinéas du A et du B du I du o du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2022 » sont remplacés par les mots : « à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ».

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

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Dans cet amendement d'appel, je propose de pérenniser le dispositif Louer abordable, qui passe par le conventionnement de logements du parc privé avec l'ANAH.

C'est une piste à développer pour rattraper le déficit de logements sociaux, nous l'avons montré avec Valérie Létard dans notre rapport.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Ce dispositif est extrêmement utile pour mobiliser les logements existants. Il y a une marge de simplification,

entre celui-ci et Logement d'abord, qui s'adresse aux plus fragiles. Ce débat viendra en loi de finances, mais je partage votre avis très positif sur la mesure. Retrait ?

*L'amendement n°1215 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1242 rectifié bis, présenté par MM. Louault et Lozach, Mme Saint-Pé, MM. L. Hervé et Delcros, Mmes Guidez, Vermeillet, Sollogoub et Férat, MM. Longeot, J.M. Arnaud, Canévet et Maurey, Mme de La Provôté, MM. Cigolotti, Le Nay, Duffourg, Détraigne, Lafon et Moga, Mme Jacquemet, MM. Henno, Bacci, Bonnus, Menonville et Chasseing, Mme Billon, MM. Bourgi, P. Joly et Montaugé, Mmes F. Gerbaud et Prévile, MM. Gold et Bonhomme et Mmes Lubin et Artagalas.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le A du II de l'article 278 sexies est ainsi modifié :

a) Après le 2°, il est inséré un 2° bis ainsi rédigé :

« 2° bis Les logements locatifs sociaux situés dans une commune de moins de 3 500 habitants ; »

b) Au 3°, la référence : « et 2° » est remplacée par les références : « à 2° bis » ;

2° Après la troisième ligne du tableau constituant le deuxième alinéa de l'article 278 sexies-0 A est insérée une ligne ainsi rédigée :

«

Logements locatifs sociaux situés dans une commune de moins de 3 500 habitants	2° bis du A du II	5,5 %
--------------------------------------------------------------------------------	-------------------	-------

».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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. Pierre Louault.** – Certains territoires ruraux n'ont pas suffisamment de logements sociaux. Les bailleurs ne veulent plus gérer trois ou quatre logements dans une petite commune, et ils vendent leur parc vieillissant au lieu de le réhabiliter. Les jeunes, les personnes âgées ne trouvent plus de logements adaptés. C'est pourquoi nous proposons un taux de TVA réduit.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable, comme en commission. Vous soulevez une vraie question. J'avais moi-même proposé un taux de TVA à 5,5 % dans le projet de loi Climat et résilience, mais l'infléchissement a été refusé en CMP car il relève du projet de loi de finances. Je vous ferai donc la même réponse.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Retrait ou avis défavorable car c'est un amendement fiscal.

Mais nous devons réfléchir à comment aider les bailleurs sociaux à produire du logement social en zone rurale. L'enveloppe financière de réhabilitation et de construction est en augmentation et je suis prête à travailler sur la situation particulière des communes rurales.

**M. Pierre Louault.** – Je n'ai plus confiance dans les bailleurs sociaux, dans les territoires ruraux : il faudra plutôt des incitations pour le secteur privé ou pour les communes. Le Président de la République avait dit au Congrès des maires qu'il fallait adapter les lois aux territoires : nous y sommes ! Attention au code de l'urbanisme qui interdit tout sur les territoires ruraux, même au paysan d'habiter sur ses terres.

*L'amendement n°1242 rectifié bis est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°254, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le versement de l'aide de l'État dans les opérations de réhabilitation des friches urbaines, conformément à l'appel à projets « Reconversion des friches polluées » lancé par l'Agence de la transition écologique le 5 novembre 2020, est conditionné, lorsque les terrains dépollués ont pour destination la construction de logements, par l'existence d'un pourcentage de logements locatifs sociaux ou de logements éligibles à l'accession sociale à la propriété défini comme suit :

- 30 % dans les zones d'urbanisation définies au IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts ;

- 20 % dans les autres zones d'urbanisation.

Un décret précise les modalités de ce dispositif.

II. – le présent article est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022

**Mme Cécile Cukierman.** – L'aide de l'État en faveur d'opérations de réhabilitation des friches urbaines et industrielles doit être conditionnée à un pourcentage de logements sociaux ou de logements éligibles à l'accession sociale à la propriété.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Défavorable, car votre amendement pourrait conduire à construire des logements sociaux dans des zones où le taux de vacance est déjà élevé.

*L'amendement n°254 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°240 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 31 décembre 2021, un rapport sur l'opportunité de création d'un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial dénommé « Agence nationale foncière » ayant pour mission principale de constituer les réserves foncières et immobilières dédiées à la construction d'un domaine public nécessaire à la construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire national dans le respect des exigences d'aménagement équilibré du territoire, de lutte contre l'étalement urbain et de mixité sociale.

**Mme Cécile Cukierman.** – Il est nécessaire de renforcer les outils permettant d'agir sur le levier foncier pour construire plus de logements sociaux. C'est pourquoi nous préconisons la création d'une Agence nationale foncière.

La compétence logement est du ressort de l'État, qui ne saurait se désintéresser de la question foncière, support de toute construction. Une telle agence affirmerait la solidarité nationale et assurerait l'objectif de lutte contre les disparités territoriales.

Il faut sortir de la logique de fiscalisation de l'aide publique au logement et renforcer l'aide directe de l'État à la construction.

Les collectivités et opérateurs publics, lorsqu'ils souhaitent participer à l'effort de construction, se heurtent aux prix du foncier. L'effort financier d'acquisition de terrains serait reporté sur cette agence.

Nous demandons un rapport, certes, mais c'est pour contourner l'article 40. (*Sourires*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Vous avez tout dit ! (*Nouveaux sourires*)

Le foncier est le nerf de la guerre pour augmenter notre production de logements. Mais si nous parvenons à passer à la vitesse supérieure sur les OFS, nous aboutirons à une meilleure maîtrise du foncier.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Le bon outil, ce sont les établissements publics fonciers, nationaux ou locaux. Mieux vaut conforter leur maillage. Retrait ou avis défavorable.

*L'amendement n°240 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°276 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 20

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, après la première occurrence du mot : « hébergement », sont insérés les mots : « , comprenant pour moitié des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ».

II. - Le IV de l'article L. 131-3 du code de l'environnement est complété par les mots : « , où sont représentées pour moitié les collectivités territoriales et leurs groupements ».

III. Au deuxième alinéa de l'article L. 1512-19 du code des transports, après le mot : « membres », sont insérés les mots : « au moins pour moitié des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi qu' ».

**M. Gérard Lahellec.** – Une meilleure représentation des collectivités dans les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, dans les délégations régionales de l'Ademe et dans le conseil d'administration de l'Agence de financement des infrastructures de transport de France (Afitf) permettra aux élus de mieux appréhender les enjeux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Retrait ou avis défavorable, comme en commission. Trois collèges sont prévus : collectivités, professionnels, organismes d'accueil, de soutien et d'hébergement. Aucun collège ne peut dépasser 50 % du total des membres, ce à quoi aboutirait votre amendement.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°276 rectifié est retiré.*

## **ARTICLE 20 BIS**

*Les amendements n°s 1334 et 981 rectifié ne sont pas défendus.*

*L'article 20 bis est adopté.*

## **ARTICLE 20 TER**

**Mme la présidente.** – Amendement n°487, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il organise dans ce cadre les concertations nécessaires pour définir les chartes de maîtrise des prix de vente en l'état futur d'achèvement des opérations de logements sociaux.

**Mme Viviane Artigalas.** – Le CRHH peut mener des expérimentations ou procéder à des adaptations des règles nationales.

Les CRHH pourraient ainsi organiser les concertations nécessaires pour établir, dans certains territoires, des chartes de maîtrise des prix de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ; celles-ci conditionneraient à terme l'octroi des aides à la pierre et la délivrance des garanties des collectivités locales.

La part de la VEFA dans la production HLM a été multipliée par douze en dix ans. Les valeurs foncières et les prix de VEFA ne cessent d'augmenter. Les organismes et les territoires sont globalement

perdants. Cet outil reste néanmoins souvent incontournable pour la construction de logements sociaux en zone tendue, d'où la nécessité d'encadrer les prix de la VEFA sur un territoire donné.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur pour avis*. – Défavorable. Les chartes public-privé sont intéressantes mais confier cette mission au CRHH risque d'être trop complexe et trop rigide. C'est une démarche fondée sur le volontariat des collectivités et des opérateurs ou promoteurs.

**Mme Emmanuelle Wargon**, *ministre déléguée*. – Même avis.

*L'amendement n°487 n'est pas adopté.*

*L'article 20 ter est adopté.*

### **ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 20 ter**

**Mme la présidente**. – Amendement n°496 rectifié, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 20 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 151-... ainsi rédigé :

« Art. L. 151-.... – Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts, le plan local d'urbanisme peut prévoir des prix de vente maximum des logements neufs à construire, par quartier géographiquement délimité et par typologie de logements, pour tout ou partie d'une opération. »

**Mme Viviane Artigalas**. – Le rapport de Jean-Luc Lagleize souligne l'important développement, ces dernières années, des chartes entre promoteurs et collectivités qui imposent des prix de vente maîtrisés. C'est un moyen d'agir sur le foncier privé et de lutter contre la spéculation immobilière dans les zones particulièrement tendues.

Notre amendement autorise les communes situées en zone tendue à inscrire dans leur PLU des prix de vente maximum des logements neufs à construire. L'objectif est de donner des outils aux élus qui souhaitent pouvoir agir sur la cherté du foncier.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur pour avis*. – Cet outil intéressant doit relever d'une démarche volontaire et concertée : avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon**, *ministre déléguée*. – Même avis. Le PLU n'est pas le bon outil.

*L'amendement n°496 rectifié n'est pas adopté.*

### **ARTICLE 20 QUATER**

**Mme la présidente**. – Amendement n°1563 rectifié, présenté par Mmes Primas, de Cidrac et Bourrat, MM. Laugier, Nougéin, Daubresse, Cambon, D. Laurent, Bouloux et Karoutchi,

Mmes Joseph, Thomas et Garriaud-Maylam, M. Reichardt, Mme Dumas, MM. Calvet et Bonnus, Mme Chain-Larché, M. Cuypers, Mmes Lavarde, Pluchet et M. Mercier, MM. Mouiller, Sol, Gremillet, Burgoa et Anglars, Mme Belrhiti, MM. Cardoux et Lefèvre, Mme V. Boyer, M. H. Leroy, Mme Chauvin, MM. Meurant, Charon et Vogel, Mme Demas, M. Paccaud, Mme L. Darcos, MM. Chatillon et Genet, Mmes Noël et Raimond-Pavero, MM. Rietmann et Perrin, Mme Jacques, M. Piednoir, Mme Malet, M. Mandelli, Mme Deroche, M. Babary, Mme Lassarade, MM. Saury, Segouin, Duplomb, J.M. Boyer et Rapin, Mmes Bellurot et Di Folco, MM. Groperrin, Klinger et Savin, Mme Schalck et M. B. Fournier.

Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Dans une commune mentionnée au I ou au II du L. 302-5, ou lorsque l'absence de renouvellement a pour conséquence de soumettre la commune aux obligations de l'article L. 302-5 et suivants, l'avis conforme du représentant de l'État dans le département ainsi que l'avis conforme du maire de la commune sont requis. Le bailleur saisit le représentant de l'État dans le département et le maire de son intention de ne pas renouveler ladite convention au plus tard trente mois avant son expiration. »

**Mme Christine Lavarde**. – Cet article encadre le déconventionnement de logements sociaux par un bailleur dans les communes déficitaires. Il soumet ce déconventionnement à l'avis conforme du préfet et rend obligatoire la consultation du maire.

Notre amendement prévoit un avis conforme du maire. Il ne s'appliquerait qu'aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur pour avis*. – La commission a déjà proposé une évolution, en passant de l'information à l'avis simple du maire. Nous pouvons aller plus loin : avis favorable.

**Mme Emmanuelle Wargon**, *ministre déléguée*. – Avis favorable. (*On s'en réjouit sur les travées du groupe Les Républicains.*)

*L'amendement n°1563 rectifié est adopté.*

*L'article 20 quater, modifié, est adopté.*

### **ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 20 quater**

**Mme la présidente**. – Amendement n°233 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 20 quater

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la commune sur laquelle se situe les logements fait l'objet d'un arrêté de carence ou d'un contrat de mixité sociale, l'organisme ne peut procéder à la vente de logements sociaux. »

**M. Gérard Lahellec.** – Un office HLM ne doit pas être autorisé à vendre son patrimoine situé dans une commune carencée ou engagée dans un CMS.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – La loi ELAN a déjà soumis les ventes de logements sociaux dans les villes carencées à l'avis conforme du préfet et du maire. Aller plus loin serait disproportionné - sans compter qu'il y a aussi un risque constitutionnel. Retrait ou avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis. La loi ELAN donne déjà un droit de veto au maire.

*L'amendement n°233 rectifié est retiré.*

## ARTICLE 20 QUINQUIES

**Mme la présidente.** – Amendement n°483, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Supprimer cet article.

**Mme Viviane Artigalas.** – Cet article, introduit en commission, subordonne la location d'un logement social à la location d'une aire de stationnement pour les baux conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Cela conduira à imposer à des ménages modestes la location d'une aire de stationnement, y compris lorsqu'ils ne possèdent pas de véhicule.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°603, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

**M. Gérard Lahellec.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1617 rectifié, présenté par MM. Haye et Buis, Mme Evrard, M. Marchand et Mme Schillinger.

**M. Ludovic Haye.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable. Les maires dénoncent les dérives de la dissociation entre logement et stationnement, qui a des conséquences en matière de sécurité et d'encombrement de la voirie, au point de devenir un abcès de fixation contre le logement social. Nous en avons fait le constat, dans les Yvelines et ailleurs. Cette mesure pragmatique est très attendue par les élus locaux.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis favorable : il n'est pas souhaitable d'imposer au locataire la location d'une place de parking quand il n'a pas de véhicule, d'autant que nous souhaitons réduire l'usage de la voiture, notamment en ville.

**M. Laurent Burgoa.** – Madame la ministre, votre réponse m'ahurit. Les maires alertent sur le problème

de stationnement lié au logement social. La position du rapporteur est de bon sens - sinon, c'est l'anarchie dans l'espace public ! Les policiers municipaux devront intervenir, une fois de plus... La ministre manque de sens des responsabilités.

**Mme Françoise Gatel.** – Maire d'une commune à seize kilomètres de Rennes qui construisait du logement social, je confirme que ces difficultés de stationnement posent des problèmes de voisinage. Lors d'opérations de construction de logements sociaux, la mairie ou l'EPCI mettent souvent des terrains à disposition du bailleur. Il faut prendre en compte la diversité des territoires.

**M. Gérard Longuet.** – Le seul département à compter moins d'un véhicule pour deux ménages, c'est Paris *intra muros*... (On le confirme sur les travées du groupe UC.) Passé le périphérique, le taux de motorisation des ménages est de 80 à 90 % ; dans les départements ruraux, la plupart des ménages ont plusieurs véhicules. Nier cette réalité, c'est transférer le problème sur les maires qui n'en peuvent mais.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – En banlieue, les ménages n'ont pas toujours de véhicule, souvent parce qu'ils n'en ont pas les moyens. Imposer une telle obligation est illogique. Il faut aussi tenir compte des problèmes de sécurisation des parkings, du fait que certains transforment leur place de stationnement en chambre...

D'autres politiques doivent être menées. Je soutiendrai cet amendement.

**Mme Cécile Cukierman.** – Quel que soit le type de logement, la demande de stationnement existe. Pourquoi conditionner le logement social aux places de stationnement, alors que les bénéficiaires n'ont pas forcément de véhicule ?

La loi doit-elle imposer, obliger ? On se refuse à faire une loi bavarde et réglementaire - sauf quand il s'agit de logement social ! Cette mesure ne résoudra pas le problème du stationnement et rendra la création de logements sociaux encore plus contraignante pour le maire.

**Mme Jacqueline Gourault, ministre.** – Un autre outil peut être utilisé pour imposer des places de parking : c'est le PLU. (MM. Didier Marie et Éric Kerrouche approuvent.) Je l'ai pratiqué, c'est efficace.

**Mme Sonia de La Provôté.** – La plupart des PLU prévoient des places de stationnement en sous-sol, tant pour les bailleurs sociaux que pour les promoteurs privés, mais cela renchérit le prix du loyer. Cet amendement répond à une problématique croissante dans le parc social. Les parkings sont parfois vides de véhicules, utilisés à autre chose – des mésusages qui posent problème.

**Mme Viviane Artigalas.** – Je le confirme : le PLU est un outil intéressant, je l'ai pratiqué dans ma commune de montagne où les contraintes de déneigement supposent que les véhicules

n'encombrent pas la chaussée. Inscrire une telle obligation dans la loi ne me paraît pas souhaitable.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 483, 603 et 1617 rectifié ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup> 581 rectifié *quater*, présenté par Mme Noël, MM. D. Laurent, Cambon, Calvet, Burgoa, Bouchet, Laménie et Sido, Mme Deromedi, M. Chatillon, Mme Garriaud-Maylam, M. Pointereau, Mmes Raimond-Pavero et Goy-Chavent et MM. Sautarel, B. Fournier, H. Leroy, Genet, Bonhomme, Mandelli, Brisson, C. Vial et Savin.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le taux de logements fixés par l'article 55 de la loi n<sup>o</sup> 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains n'est pas atteint par une commune, les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas sur les baux conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 2022. »

**Mme Sylviane Noël.** – Le code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour la construction de logements locatifs sociaux.

Le rapport d'évaluation de la loi SRU par la commission des affaires économiques a montré l'absence de lien entre le logement et l'aire de stationnement construite en application du PLU. Conçue pour optimiser la gestion des résidences HLM, cette possibilité conduit à l'encombrement de la voirie et pose des problèmes de sécurité.

L'amendement rétablit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le lien entre logement et stationnement dans toutes les communes en rattrapage SRU pour lever un obstacle à la construction et à l'acceptation de nouveaux logements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Cet amendement est pour partie satisfait. Vous voulez une entrée en application au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ; la commission préfère 2023 pour donner du temps aux acteurs. Retrait ?

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Retrait ou avis défavorable pour les raisons évoquées précédemment.

*L'amendement n<sup>o</sup> 581 rectifié quater est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup> 582 rectifié *quater*, présenté par Mme Noël, MM. D. Laurent, Cambon, Calvet, Burgoa, Bouchet, Laménie et Sido, Mme Deromedi, M. Chatillon, Mme Garriaud-Maylam, M. Pointereau, Mmes Raimond-Pavero et Goy-Chavent et MM. Sautarel, B. Fournier, H. Leroy, Genet, Bonhomme, Mandelli, Brisson, C. Vial et Savin.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, lorsqu'une commune est soumise à une obligation de rattrapage des objectifs

de production de logements sociaux tels que fixés par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la dissociation entre logement social et aire de stationnement telle que prévue au premier alinéa n'est plus permise. »

**Mme Sylviane Noël.** – Il est identique au précédent, avec une formulation différente.

*L'amendement n<sup>o</sup> 582 rectifié quater est retiré.*

*L'article 20 quinquies est adopté.*

## ARTICLE 20 SEXIES

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup> 241 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Cécile Cukierman.** – L'interdiction de construire de nouveaux PLAI dans les communes disposant déjà de 40 % de logements sociaux n'est pas une réponse pertinente à la concentration des difficultés sur certains territoires.

C'est une loi SRU inversée. Alors que les articles précédents s'attachaient à alléger les contraintes sur les collectivités qui ne respectent pas la loi, on impose ici de nouvelles contraintes à ceux qui non seulement respectent le droit mais voudraient aller plus loin !

La rapporteure a évoqué le risque de ghettoïsation, mais ces situations dont le fruit d'une politique d'urbanisme dont les communes ne doivent pas pâtir quand elles souhaitent poursuivre une politique d'accueil.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n<sup>o</sup> 1394, présenté par le Gouvernement.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Le Gouvernement partage l'objectif de la commission mais pas les moyens.

Le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) veille déjà dans sa programmation annuelle à ne pas augmenter l'offre très sociale dans les communes disposant de plus de 40 % de logements sociaux.

Ces principes ont été rappelés par une instruction ministérielle du 11 mai 2021.

Votre rédaction pose un principe général d'interdiction, avec des exceptions mais sans préciser les critères. Certaines circonstances locales rappelées peuvent justifier de développer l'offre de logements sociaux dans ces communes au profit de publics spécifiques, personnes âgées ou étudiants par exemple.

Il ne paraît pas pertinent de légiférer. Nous sommes prêts à avancer, mais à condition de caractériser plus finement le champ d'application et le régime d'exception.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n<sup>o</sup> 1506, présenté par Mme Taillé-Polian et les

membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *rapporteur pour avis.* – Avis défavorable. Je me suis déjà exprimée sur notre proposition d'une loi SRU à l'envers. Dans ces communes qui dépassent les 40 % de logement social, il n'est pas opportun de continuer à faire du logement très social ; mieux vaut introduire de la mixité sociale *via* des PLUS, voire des PLS.

Madame la ministre, compte tenu des problèmes de société posés par les ghettos, il faut inscrire ce principe dans la loi. Nous avons retenu une rédaction très souple pour ne pas empêcher l'appréciation locale et la différenciation selon les communes.

Inscrivons cette règle anti-ghetto dans la loi, pour une véritable mixité sociale.

**M. René-Paul Savary.** – Il faut prendre en compte ces villes dont le taux de logements sociaux est supérieur à 40 %. Souvent, c'est le fruit de l'histoire et notamment de destructions de guerre, comme à Reims. Il faut renforcer la mixité sociale. Ce qui compte, c'est l'efficacité. Je ne suis pas un chaud partisan des interdictions, mais ces communes doivent être aidées et je fais confiance à la commission.

**Mme Sophie Taillé-Polian.** – Si les besoins en logements très sociaux n'étaient pas si criants, pourquoi pas ? Mais ce n'est pas le cas. Restons en prise avec la réalité. Si l'on avait obligé en parallèle les communes voisines à construire du logement social et très social, j'aurais dit banco, mais ce n'est pas le cas. Les familles modestes ont besoin de se loger.

**Mme Valérie Létard.** – J'ai la chance de siéger au conseil d'administration de l'ANRU, avec des élus de communes de la couronne parisienne où le taux de logements sociaux est bien supérieur à 40 %. Ils manquent de mixité sociale. Il ne faut pas ajouter de la pauvreté à la pauvreté, plutôt continuer à produire du logement social sans accentuer les difficultés.

Dans le Nord, il y a beaucoup de logements sociaux, bien au-delà des contingents de 40 %, et l'on continue à construire du très social, ce qui attire des populations qui viennent de territoires où, forcément, l'on construira moins. (*Mme Sophie Taillé-Polian le conteste.*) Réduire le nombre de PLAI dans ces territoires est indispensable.

**M. Pierre Laurent.** – Certes, les maires se posent des questions, mais ils ne sont pas favorables à une interdiction. Dans ces villes, 80 à 90 % de la population est éligible au logement social, soit bien plus que ceux qui y sont effectivement logés. Il faut traiter le problème globalement.

À propos de l'avis conforme de la Commission nationale SRU, la rapporteure disait : priorité à la liberté locale, pas de contrainte dans la loi. Ici, non ? C'est un argument à géométrie variable !

**M. Guy Benarroche.** – Bravo !

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *rapporteur pour avis.* – La rédaction de la commission est suffisamment souple pour laisser une marge à l'appréciation locale : il pourra y avoir différenciation et exceptions à la règle.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup>241 rectifié, 1394 et 1506 ne sont pas adoptés.*

*L'article 20 sexies est adopté.*

## ARTICLE 20 SEPTIES

**Mme la présidente.** – Amendement n°1221, présenté par Mme Estrosi Sassone.

Avant les mots :

Le 1<sup>er</sup> janvier 2023

insérer le mot :

Avant

*L'amendement rédactionnel n°1221, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 20 septies, modifié, est adopté.*

*L'article 21 est adopté.*

## ARTICLE 22

**Mme la présidente.** – Amendement n°73 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

I. – Alinéas 3 à 6

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéa 13

Supprimer cet alinéa.

**Mme Nassimah Dindar.** – En cas d'absence de contractualisation d'une convention intercommunale d'attribution (CIA), l'article prévoit que l'EPCI dispose d'un délai de quatre mois pour fixer à chaque bailleur et réservataire des objectifs, de façon unilatérale. Passé ce délai, l'objectif de 25 % aux publics bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement (DALO) et aux publics prioritaires s'appliquera uniformément.

Cette disposition fragilise les CIA puisque que des territoires concernés par l'obligation pourraient ne pas être couverts par ce document contractuel. On peut vouloir construire pour des personnes âgées et voir les logements attribués à d'autres publics...

**Mme la présidente.** – Amendement n°243 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 4

Après le mot :

fixer

insérer les mots :

, après accord des maires,

**M. Gérard Lahellec.** – La commission a voulu prendre en compte le besoin de logement des travailleurs clé à proximité de leur emploi, mis en lumière par la crise sanitaire. Les objectifs doivent être établis après accord des maires. Le lien avec la commune est le plus sûr moyen d'inciter les maires à développer le logement social et de le rendre acceptable. Réintégrons l'échelon communal dans le processus.

**Mme la présidente.** – Sous-amendement n°1703 à l'amendement n°243 rectifié de M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Amendement n° 243, alinéa 5

Remplacer le mot :

accord

par le mot :

consultation

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Ce sous-amendement prévoit une consultation plutôt qu'un accord des maires, pour amorcer le dialogue en vue de la conclusion d'une convention intercommunale d'attribution.

Avis favorable à l'amendement n°243 rectifié, sous réserve de l'adoption de ce sous-amendement.

**Mme la présidente.** – Amendement n°74 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Alinéa 13

Supprimer cet alinéa.

**Mme Nassimah Dindar.** – La mise en œuvre de la cotation de la demande et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux étant reportée à fin 2023, cet amendement accorde deux ans de plus pour conclure les CIA, quel que soit le territoire, pour favoriser la concertation locale. Localement, les préfets pourront, en lien avec les EPCI, fixer un calendrier réaliste pour déployer la réforme de la gestion de la demande et des attributions dans un délai de deux ans.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable aux amendements n°73 rectifié et 74 rectifié. Sur les 421 territoires concernés, seuls 98 ont une CIA signée, ce qui explique que les objectifs ne soient pas atteints.

La commission approuve la solution pragmatique du Gouvernement.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis défavorable aux amendements n°73 rectifié et 74 rectifié pour les mêmes raisons. Il faut accélérer pour atteindre nos objectifs de mixité sociale.

Avis favorable à l'amendement n°243 rectifié sous réserve de l'adoption du sous-amendement n°1703.

*L'amendement n°73 rectifié n'est pas adopté.*

*Le sous-amendement n°1703 est adopté.*

*L'amendement n°243 rectifié, sous-amendé, est adopté.*

*L'amendement n°74 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1203, présenté par M. Salmon et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

Alinéas 7 et 8

Supprimer ces alinéas.

**M. Daniel Salmon.** – Je reconnais l'intention louable de soutenir prioritairement les travailleurs essentiels, mais ce nouveau critère de priorisation serait inutile, si ce n'est contre-productif. La loi ELAN prévoit déjà la cotation des demandes de logement social. *Quid* des 70 000 ménages DALO en attente de logement ? Est-il souhaitable de mettre en concurrence des personnes sans logement avec les travailleurs clé ? De distinguer entre les métiers essentiels et les autres ? Non. Il faut plutôt appliquer les lois et les dispositifs et produire des logements pour répondre à la demande.

**Mme la présidente.** – Amendement n°11 rectifié, présenté par Mmes Thomas et Chain-Larché, M. Cuypers, Mmes Garriaud-Maylam, Belhiti et Chauvin, M. Brisson, Mme Deromedi, M. Burgoa, Mmes Dumont, Puissat et Lavarde, MM. Saury, J.M. Boyer, Bascher et Cambon, Mme Drexler, MM. Laménie et H. Leroy et Mme Pluchet.

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les communes de moins de 3 500 habitants, la convention intercommunale d'attribution donne un objectif d'attribution prioritaire aux demandeurs de logements sociaux résidant sur la commune, à leurs ascendants, descendants ou parents. » ;

**M. Max Brisson.** – Les objectifs purement comptables reviennent à écarter les habitants pourtant éligibles à l'accès au logement social de leur propre commune.

Cela est vécu comme une injustice par la population et par les maires qui ne voient pas leurs efforts récompensés.

Cet amendement donne la priorité aux personnes résidant déjà dans la commune pour l'accession à un logement social.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable à l'amendement n°1203, déjà vu en commission. La crise sanitaire a mis en évidence l'importance des travailleurs clé. L'attribution de logement est intrinsèquement liée au travail dans la commune. Les maires construiront pour leur population, et le logement social sera mieux accepté. Certes, monsieur Salmon, c'est un public prioritaire de plus, on ne pourra pas satisfaire toutes les demandes et il faut avant tout construire !

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis défavorable. La crise sanitaire a montré combien l'activité des travailleurs clé était essentielle pour la continuité de la vie de la Nation. Ce n'est pas un jugement de valeur - ces travailleurs ne peuvent pas recourir au télétravail et passent des heures dans les transports.

Selon une étude de la Fédération des OPH d'Île-de-France, répondre aux besoins équivaldrait à une année de production de logements dans la région. C'est beaucoup, mais pas inatteignable. Cela suppose bien sûr en parallèle un effort de construction et d'agrément.

Ces travailleurs clés ne sont pas une concurrence pour les ménages prioritaires, cibles de la politique du logement d'abord. Cette reconnaissance est attendue ; le dispositif sera correctement interprété et mis en œuvre avec des variations locales.

**M. Daniel Salmon.** – La concurrence est indéniable et conduira à des situations ubuesques, entre publics prioritaires et publics encore plus prioritaires. Il devient de plus en plus difficile de départager entre toutes ces personnes !

*L'amendement n°1203 n'est pas adopté.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Retrait ou avis défavorable à l'amendement n°11 rectifié. Le lien avec la commune n'est pas négligé, mais le logement social impose aussi l'accueil de nouvelles populations.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°11 rectifié est retiré.*

*L'article 22, modifié, est adopté.*

### **ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 22**

**Mme la présidente.** – Amendement n°1201 rectifié, présenté par M. Salmon et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le a du 1° du I de l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas de non-respect des objectifs annuels d'attribution des logements

mentionnés aux articles L. 313-26-2 et L. 313-35, sans préjudice de la restitution, le cas échéant, de l'aide publique, elle ne peut excéder le produit du nombre de logements qui n'ont pas été attribués aux publics concernés par un montant égal à dix-huit mois du loyer moyen annuel en principal des logements mentionnés à l'article L. 441-1 ; ».

**M. Daniel Salmon.** – Un rapport de juin 2020 soulignait des dysfonctionnements dans la politique de lutte contre le mal-logement : il en ressortait que plus un demandeur est pauvre, moins il a de chances d'obtenir un logement social. Il faut appliquer les quotas prévus. En 2019, seules 15,5 % des attributions ont bénéficié aux ménages les plus modestes, loin des 25 % prévus par la loi de 2017. Des sanctions sont donc nécessaires.

**Mme la présidente.** – Amendement n°1200 rectifié, présenté par M. Salmon et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le a du 1° du I de l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas de non-respect des objectifs annuels d'attribution des logements mentionnés aux vingt-troisième à vingt-sixième alinéas et trente huitième alinéa de l'article L. 441-1, sans préjudice de la restitution, le cas échéant, de l'aide publique, elle ne peut excéder le produit du nombre de logements restant à attribuer aux publics concernés par un montant égal de dix-huit mois du loyer moyen annuel en principal des logements de l'organisme ; ».

**M. Daniel Salmon.** – Une obligation d'attributions de 25 % de logements sociaux par an a été prévue en 2017 pour les ménages du premier quartile. Elle n'est pas respectée, des sanctions s'imposent donc.

**Mme la présidente.** – Amendement n°1202 rectifié, présenté par M. Salmon et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le a du 1° du I de l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas de non-respect des objectifs annuels d'attribution des logements mentionnés au trente-huitième alinéa de l'article L. 441-1, sans préjudice de la restitution, le cas échéant, de l'aide publique, elle ne peut excéder le produit du nombre de logements restant à attribuer aux publics concernés par un montant égal à dix-huit mois du loyer moyen annuel en principal des logements de l'organisme ; ».

**M. Daniel Salmon.** – Cet amendement concerne les publics prioritaires et reconnus comme tels au titre

du DALO. Une telle attribution bénéficierait aussi aux travailleurs clé. Une sanction spécifique doit être prévue.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur pour avis*. – Avis défavorable aux trois amendements car ces sanctions ne régleront rien. Il faut avant tout promouvoir les CIA, car il y en a trop peu.

**Mme Emmanuelle Wargon**, *ministre déléguée*. – Même avis.

**M. Laurent Burgoa**. – Ce n'est pas en sanctionnant qu'on y arrivera ! Il est parfois très compliqué de reloger des ménages modestes dans un logement social neuf, en raison de leurs très faibles revenus. Stop à la stigmatisation !

*Les amendements n<sup>os</sup> 1201 rectifié, 1200 rectifié et 1202 rectifié ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°83 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° L'article L. 441-1 est ainsi modifié :

a) Après le vingt-quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - ou à des demandeurs dont le niveau de ressources se situe en dessous du seuil de 40 % du revenu médian national défini par l'Institut national de la statistique et des études économiques » ;

b) Au trente-troisième alinéa, le mot : « vingt-neuvième » est remplacé par le mot : « vingt-septième » ;

2° Au 1° ter de l'article L. 441-1-5, le mot « vingt-sixième » est remplacé par « vingt-septième » ;

3° Au 1° de l'article L. 441-1-6, le mot : « vingt-cinquième » est remplacé par le mot : « vingt-sixième » ;

4° Aux premier, deuxième et troisième alinéas de l'article L. 445-2, le mot : « vingt-sixième » est remplacé par le mot : « vingt-septième ».

**Mme Nassimah Dindar**. – Au moins 25 % des attributions annuelles hors quartier politique de la ville (QPV) doit être consacré aux ménages du premier quartile ou au relogement des ménages concernés par des opérations de renouvellement urbain.

Cet indicateur manque toutefois de fiabilité. C'est pourquoi il convient de prendre en compte le seuil de pauvreté, soit 40 % du revenu médian.

**Mme la présidente**. – Amendement n°81 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Après le vingt-cinquième alinéa de l'article L. 441-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce taux peut être adapté à la hausse ou à la baisse et, le cas échéant, avec une progressivité échelonnée dans le temps, par les orientations en matière d'attributions mentionnées à l'article L. 441-1-5 approuvées par l'établissement public de coopération intercommunale, l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris et par le représentant de l'État dans le département. À défaut de taux fixé par ces orientations, les engagements pris dans le cadre de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 pourra prévoir une progressivité pour atteindre le taux de 25 % sur six ans. » ;

2° Le 1° bis de l'article L. 441-1-5 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « supérieur », sont insérés les mots : « ou inférieur » ;

b) Sont ajoutés les mots : « , avec éventuellement une progressivité échelonnée dans le temps ; ».

**Mme Nassimah Dindar**. – Je le retire.

*L'amendement n°81 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°82 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « La définition des publics prioritaires mentionnés à l'article L. 441-1 peut être précisée et complétée afin de répondre encore plus justement aux besoins locaux ; ».

**Mme Nassimah Dindar**. – Les acteurs en charge de la gestion de la demande doivent avoir une définition commune des publics prioritaires afin de mieux les prendre en charge.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur pour avis*. – Retrait ou avis défavorable à l'amendement n°83 rectifié en raison de sa rédaction car le seuil de pauvreté est fixé à 60 %, et non 40 %, du revenu médian.

La proposition de l'amendement n°82 rectifié est dangereuse sans garde-fous adaptés : avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°83 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°82 rectifié.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1218, présenté par Mme Estrosi Sassone.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du trente-cinquième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « sécurité intérieure », sont insérés les mots : « et des établissements publics de santé ».

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Certains établissements de santé ont fait construire des logements sociaux à proximité des lieux de travail. La gestion en flux de ces logements pourrait réduire à néant les efforts accomplis depuis des années pour loger ces travailleurs essentiels, comme l'a rappelé la crise sanitaire récente.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis de sagesse, compte tenu de l'importance du rôle des soignants.

*L'amendement n°1218 est adopté et devient un article additionnel.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°80 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le 6° de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « afin d'atteindre notamment l'objectif d'attribution à réaliser en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1 ».

**Mme Nassimah Dindar.** – La loi fixe des objectifs d'attribution afin de mettre en œuvre le droit au logement, de favoriser l'équilibre social et la mixité des villes et des quartiers. Un quart des attributions hors QPV doit être consacré aux demandeurs les plus modestes.

Ce dernier objectif doit être partagé par l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus de désignation et d'attribution, mais il n'est pas atteignable partout car l'offre est insuffisante. En conséquence, il faut le moduler selon les territoires.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°488, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Retrait ou avis défavorable. L'intention est louable mais la rédaction peu normative.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°80 rectifié et 488 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°100 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – La commission est informée des relogements effectués en application de l'article L. 442-6 et L. 353-15 du présent code après transmission par le bailleur des éléments détaillant la situation familiale et financière des ménages occupants ainsi que de l'offre de relogement ayant fait l'objet d'une acceptation. »

**Mme Nassimah Dindar.** – En cas de démolition, le bailleur est tenu de faire au moins trois offres de relogement correspondant aux besoins personnels ou familiaux des occupants. La commission d'attribution doit être informée de ces relogements.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Ces relogements passent déjà par la commission d'attribution : l'amendement est donc satisfait. Retrait ou avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°100 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1050 rectifié bis, présenté par M. Iacovelli.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° L'article L. 353-15 est ainsi modifié :

a) Au III, après la référence : « L. 443-15-1 », sont insérés les mots : « , d'autorisation de vente d'un ensemble de plus de cinq logements à une personne morale ou de changement d'usage tel que prévu au VI du présent article » ;

b) Sont ajoutés deux paragraphes ainsi rédigés :

« VI. – Tout ou une partie d'un ensemble de plus de cinq logements peuvent, après accord du maire et des garants des prêts ayant servi à les construire, les acquérir ou les améliorer, faire l'objet d'une autorisation de vente ou de changement d'usage dans le cadre d'une opération prévue par une convention pluriannuelle signée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine dans le cadre d'un programme dont la mise en œuvre lui a été confiée par la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, en prenant en compte l'attractivité du quartier et les autres caractéristiques de la situation locale du ou des immeubles concernés. La délivrance de l'autorisation met fin à la convention conclue dans les conditions de l'article L. 831-1 du présent code, à la date de départ du dernier locataire.

« Les aliénations réalisées sur les logements ayant donné lieu à l'autorisation ci-dessus dérogent aux articles L. 443-7 à L. 443-12-1, à l'exception des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7 lorsque le logement conserve un usage d'habitation. Le prix de mise en vente est fixé par l'organisme propriétaire.

« VII. – Le VI ne s'applique pas aux immeubles situés dans des communes dans lesquelles le taux de logements locatifs sociaux est inférieur au taux mentionné à l'article L. 302-5. » ;

2° Le troisième alinéa de l'article L. 411-3 du même code est complété par les mots : « et du VI de l'article L. 353-15 » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 442-6, après la référence : « L. 443-15-1 », sont insérés les mots : « , d'autorisation de vente ou de changement d'usage tel que prévu par le VI de l'article L. 353-15 ».

**M. Xavier Iacovelli.** – Il convient de permettre le changement de statut résidentiel ou d'usage d'immeubles de logements locatifs sociaux par la vente de tout ou partie de ces bâtiments. Afin d'éviter de vendre à des marchands de sommeil, il doit s'agir d'une vente en bloc d'au moins cinq logements à une personne morale.

La vente n'est pas permise dans les communes soumises à la loi SRU qui n'atteindraient pas le taux de 20 ou 25 % de logements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Certes, un dispositif de relogement existe en cas de démolition, mais rien n'est prévu en cas de changement d'usage de l'immeuble. Il suffit qu'un locataire refuse des propositions de relogement pour que l'opération ne se fasse pas. Cela concerne peu de projets, mais il faut aligner les procédures sur celles applicables en cas de démolition.

En outre, cet amendement est doublement cadré. Avis favorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Cet amendement répond à un vrai besoin dans la gestion du nouveau plan de renouvellement urbain (NPRU). C'est un progrès, d'où mon avis favorable.

*L'amendement n°1050 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°498, présenté par Mme Carlotti et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa du I de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « La présidence est exercée par un magistrat, en exercice ou honoraire, ou par une personnalité qualifiée en droit. »

**Mme Viviane Artigalas.** – Les commissions départementales de médiation sont garantes du droit au logement. Nous proposons de les professionnaliser en confiant leur présidence à un magistrat, en exercice ou honoraire, ou à une personnalité qualifiée en droit.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1204, présenté par M. Salmon et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**M. Daniel Salmon.** – Des magistrats ou des personnalités qualifiées en droit doivent présider les commissions de médiation DALO. Cela réduirait les risques de recours et contribuerait à une meilleure égalité de traitement des requérants sur le territoire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable car la référence à une « personnalité qualifiée en droit » est trop imprécise. En outre, compte tenu de la charge de travail des magistrats, ne leur confions pas de missions complémentaires.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Certes, les pratiques sont hétérogènes, mais les décisions sont collégiales et les dossiers instruits par les services de l'État. Le préfet peut désigner une personne qualifiée en droit pour présider ces commissions. Si cela devenait une obligation, on aurait un problème de recrutement. En outre, mes services assurent des actions de formation auprès des membres de ces commissions. Avis défavorable.

*Les amendements identiques n°s 498 et 1204 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1106, présenté par M. Salmon et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le septième alinéa du I de l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le mot : « versé », sont insérés les mots : « pour moitié » ;

2° Sont ajoutés les mots : « , et pour moitié au requérant ».

**M. Daniel Salmon.** – Les astreintes versées au titre du DALO doivent être partagées entre le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) et le requérant, alors qu'actuellement elles sont intégralement versées au Fonds.

*L'amendement n°1072 n'est pas défendu.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable. Votre amendement poserait un problème de financement au Fonds.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°1106 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°85 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de plus d'un » sont remplacés par les mots : « de plus de deux ».

**Mme Nassimah Dindar.** – Je le retire.

*L'amendement n°85 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°97 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'avant-dernier alinéa de l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au premier alinéa du présent article, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année est autorisé à louer les locaux inoccupés, pour des séjours d'une durée inférieure à six mois s'achevant au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre, notamment à des publics reconnus prioritaires au sens de l'article L. 441-1.

« Lorsque les logements loués au titre du précédent alinéa sont libérés, ils sont prioritairement proposés aux personnes mentionnées au premier alinéa du présent article. »

**Mme Nassimah Dindar.** – La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a institué, à titre expérimental, un dispositif dérogatoire autorisant le gestionnaire d'une résidence universitaire à louer les locaux inoccupés pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois à des publics reconnus prioritaires par l'État.

Cet amendement rend ce dispositif pérenne avec deux ajustements.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – L'article 36 bis acte la réussite de cette expérimentation et la pérennise. Retrait ou avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°97 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°84 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le I de l'article 111 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le système de cotation n'est pas obligatoire sur les territoires des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, dans lesquels toutes les communes se situent dans les zones géographiques qui ne se caractérisent pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande définies par décret en Conseil d'État. »

**Mme Nassimah Dindar.** – Le système de cotation de la demande de logement social permet de hiérarchiser les demandes. Pour les secteurs B2 et C, il est proposé que le dispositif de cotation soit facultatif et mis en place à l'initiative de l'EPCI.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°489, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – Le système de cotation constitue une aide à la décision pour départager plusieurs demandes pour un même logement.

Or, certains territoires en zone détendue ne connaissent pas de déséquilibre entre l'offre et la demande. Le dispositif de cotation peut donc y être facultatif et mis en place à l'initiative de l'EPCI.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Il n'est pas pertinent d'exonérer les territoires où la cotation de logements sociaux est la plus facile à mettre en œuvre. Ne détricotons pas cette

mesure de la loi ELAN qui vise à assurer une plus grande justice. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 84 rectifié et 489 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup>66 rectifié bis, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À titre expérimental pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi afin de résorber de manière significative la vacance anormalement longue affectant les logements locatifs sociaux, les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence habitat, volontaires, peuvent, dans les zones géographiques B2 et C qui ne se caractérisent pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, déroger aux règles d'attribution des logements locatifs sociaux, aux conditions de maintien dans ces logements, et aux règles relatives au changement d'usage de logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette expérimentation est complémentaire des politiques publiques en faveur de l'accès au logement social pour les publics modestes.

Dans le cadre de cette expérimentation, le ou les établissements publics de coopération intercommunale, dotés de la compétence habitat, volontaires, peuvent ajuster, dans une limite qu'il leur appartient de définir et qui ne pourra excéder de 150 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution du logement concerné au sens de l'article L. 441-1 du même code, les règles relatives à la sous-occupation desdits logements au sens de l'article L. 621-2 dudit code, ainsi que les règles relatives à la détermination du supplément de loyer de solidarité en vertu de l'article L. 441-3 du même code.

Le recours à la cotation et à la gestion en flux en matière d'attribution est laissé à l'appréciation du ou des établissements publics volontaires.

En outre, dans le cadre de cette expérimentation, le ou les établissements publics volontaires pourront procéder à des changements d'usage de logements nonobstant les clauses et conditions de la convention mentionnée à l'article L. 831-1 du même code dès lors qu'il est avéré que cela permet de répondre à des besoins connus en matière de logement ou d'hébergement.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent territorialement est saisi pour avis de chacune des délibérations en cause.

Au plus tard dix-huit mois avant le terme de l'expérimentation, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, dont relèvent le ou les établissements publics volontaires, dresse, sur le fondement d'une évaluation, un bilan de l'impact de chaque expérimentation dont il peut avoir à connaître et fait des recommandations sur les suites à donner.

L'évaluation remise au comité régional de l'habitat et de l'hébergement mesure, notamment, les effets de l'expérimentation sur le coût de la vacance anormalement longue au sein de chaque organisme d'habitations à loyer modéré concerné, mentionné aux deuxième à septième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ou au sein de chaque société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux concernée, mentionnée à l'article L. 481-1 du même code. Les membres du comité scientifique en charge de l'évaluation sont nommés par arrêté du préfet après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

**Mme Nassimah Dindar.** – Nous proposons une expérimentation sur le fondement de l'article 72 de la Constitution afin de donner les moyens aux EPCI volontaires d'adapter les normes nationales à leur spécificité.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Cet amendement a reçu un avis défavorable en commission car il prévoit d'importantes dérogations, qui posent des difficultés pour la restructuration du patrimoine. Retrait ou avis défavorable.

*L'amendement n<sup>o</sup>66 rectifié bis est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n<sup>o</sup>242 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 22

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la présente loi.

**M. Pierre Laurent.** – Nous réaffirmons notre vision généraliste du logement social : encourager la mixité sociale, ne pas réserver son accès aux publics les plus défavorisés, mais l'ouvrir à des ménages modestes ou de classe moyenne.

Nous proposons de majorer les plafonds de ressources de 10,3 %. Cette mesure produirait des effets extrêmement efficaces et rapides.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Le parc social est déjà généraliste puisque

60 à 70 % de nos concitoyens sont éligibles au logement social. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

**Mme Viviane Artigalas.** – Nous ne voterons pas cet amendement. Beaucoup de personnes sont déjà éligibles au logement social : en élargir les bénéficiaires se ferait au détriment des plus modestes. Toutefois, nombre de nos concitoyens sont en difficulté pour se loger. Cela doit nous interpeler.

**M. Pierre Laurent.** – L'écart entre le logement social et le reste du parc s'accroît. Le logement non social devient inaccessible pour une grande majorité de la population. Nous ne pouvons rester indifférents à cette évolution.

*L'amendement n°242 rectifié n'est pas adopté.*

## ARTICLE 22 BIS

**Mme la présidente.** – Amendement n°105 rectifié, présenté par Mmes Dindar et Malet, MM. Longeot, Artano, Dennemont, P. Martin et Le Nay, Mme Sollogoub, MM. Henno, Canévet, Poadja et Levi et Mme Garriaud-Maylam.

Rédiger ainsi cet article :

Au vingt-et-unième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « approuvées également par le » sont remplacés par les mots : « adressées pour information au ».

**Mme Nassimah Dindar.** – Durant la crise sanitaire, les bailleurs sociaux ont pu déroger aux dispositions sur les commissions d'attributions dématérialisées.

Afin de faciliter la pérennisation du dispositif, la mise en place de ces commissions numériques ne devrait plus nécessiter l'accord préalable du préfet.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – La commission a déjà adopté le principe de la dématérialisation des commissions d'attribution. L'adoption de cet amendement serait contre-productive. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°105 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 22 bis est adopté.*

## ARTICLE 22 TER

**Mme la présidente.** – Amendement n°484, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Supprimer cet article.

**Mme Viviane Artigalas.** – Cet article, introduit en commission, transfère au contingent communal les droits non réservés des bailleurs sociaux qui ne respectent pas leurs objectifs d'attribution au bénéfice des ménages prioritaires.

C'est inutile. Le maire joue déjà un rôle essentiel dans l'attribution des logements et a une voix prépondérante à la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Les droits de réservation sont une composante significative du financement des opérations de logement social, déjà mis à mal par les mesures prises par le Gouvernement ces dernières années. Supprimons cet article.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°616 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

**Mme Cécile Cukierman.** – Le financement des droits de réservation est une composante importante du modèle de financement des organismes de logements sociaux. La part des logements réservés peut représenter jusqu'à 20 % du flux annuel.

Cet article remet en cause les mécanismes actuels d'attribution.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1208, présenté par M. Salmon et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**M. Daniel Salmon.** – Cet article nuit à la transparence et à l'égalité des chances des demandeurs. Le monopole de l'attribution par les maires pourrait entraîner des dérives.

La procédure actuelle est satisfaisante, notamment au regard de la représentativité des élus locaux dans les conseils d'administration des organismes HLM.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1618 rectifié *bis*, présenté par MM. Haye et Buis, Mmes Evrard et Havet, M. Marchand et Mme Schillinger.

**M. Ludovic Haye.** – En prévoyant un transfert de logements non réservés vers le contingent communal, cet article remettrait en cause l'équilibre actuel.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – C'est une très bonne chose de replacer le maire au cœur de l'attribution des logements sociaux. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis favorable. La modification proposée par la commission est très substantielle. Le transfert des droits non réservés par les bailleurs sociaux au contingent communal n'est jamais définitif mais pour un tour, contrairement à ce que prévoit la commission. En outre, les ménages prioritaires ne le seraient plus.

**M. Daniel Salmon.** – Il est inutile de changer la procédure actuelle qui, dans l'ensemble, donne satisfaction.

**Mme Françoise Gatel.** – Je suis en désaccord avec M. Salmon. La position de la commission est pertinente, équilibrée, respectueuse de chacun, mais aussi réaliste.

La suspicion de M. Salmon à l'égard des maires n'est pas audible dans la chambre des territoires. Faisons confiance aux maires ! On ne peut pas construire une République sur la défiance des élus. C'est un mauvais signe envoyé à nos concitoyens. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et Les Républicains*)

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 484, 616 rectifié, 1208 et 1618 rectifié bis ne sont pas adoptés.*

*L'article 22 ter est adopté.*

### **ARTICLE ADDITIONNEL après l'article 22 ter**

**Mme la présidente.** – Amendement n°1541 rectifié bis, présenté par MM. Wattebled, Malhuret, Decool, Guerriau, A. Marc et Menonville, Mme Mélot, MM. Lagourgue, Capus, Chasseing et Verzelen, Mme Paoli-Gagin, M. Levi, Mmes Jacques et Dumas, M. Anglars, Mmes Garriaud-Maylam et Canayer et M. Bonhomme.

Après l'article 22 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° À la première phrase du neuvième alinéa de l'article L. 441-1-1, au deuxième alinéa de l'article L. 441-1-3 et au cinquième alinéa de l'article L. 441-1-6, les mots : « après consultation » sont remplacés par les mots : « sous réserve d'acceptation » ;

2° Après le cinquième alinéa de l'article L. 441-2, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« ...° D'un adjoint au maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant désigné par le maire ;

« ...° De deux membres du conseil municipal représentant la majorité municipale et l'opposition de la commune où sont implantés les logements attribués. »

**M. Jean-Pierre Decool.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *rapporteur pour avis.* – Cet amendement est satisfait par l'article 22 ter : retrait ou avis défavorable.

*L'amendement n°1541 rectifié bis est retiré.*

### **ARTICLE 22 QUATER**

**Mme la présidente.** – Amendement n°1104, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Supprimer cet article.

**Mme Viviane Artigalas.** – Cet article, introduit en commission, prévoit d'annexer à la CIA la liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité et d'autoriser le refus l'attribution d'un logement à un ménage dont la candidature serait susceptible d'accentuer la fragilité sociale.

Il revient aux conférences intercommunales du logement de définir les résidences à enjeu de mixité, ainsi que les publics prioritaires.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *rapporteur pour avis.* – Avis défavorable. Nous avons tous l'expérience d'une résidence déjà fragile, que l'arrivée d'un ménage en difficulté fragiliserait encore plus. Ayons le courage de casser les ghettos, quitte à assumer une vacance. Cela passe par la cotation des résidences.

**Mme Emmanuelle Wargon,** *ministre déléguée.* – Je comprends les motivations de la commission, mais il est très dangereux de légiférer sur le sujet. Cela se traite dans les conférences intercommunales du logement, et c'est très bien ainsi.

Avec une telle étiquette législative, ces résidences ne seraient plus du tout attractives. Ne catégorisons pas non plus les publics ; les conséquences pourraient être regrettables. Avis favorable.

*L'amendement n°1104 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1222, présenté par Mme Estrosi Sassone.

Compléter cet article par cinq alinéas ainsi rédigés :

...° Aux vingt-sixième et trente-troisième alinéas de l'article L. 441-1, à la première phrase du premier alinéa et au 1° bis de l'article L. 441-1-5, au second alinéa du I et au 4° du II de l'article L. 441-2, au 2° du I de l'article L. 441-2-3, à la première phrase du premier alinéa et au dernier alinéa de l'article L. 441-2-7, à la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 441-2-8 et à la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 442-5, le mot : « vingt-troisième » est remplacé par le mot : « vingt-quatrième » ;

...° Au vingt-sixième et à l'avant-dernier alinéas de l'article L. 441-1, le mot : « vingt-quatrième » est remplacé par le mot : « vingt-cinquième » ;

...° Au 1° ter de l'article L. 441-1-5, le mot : « vingt-sixième » est remplacé par le mot : « vingt-septième » ;

...° Au 1° de l'article L. 441-1-6, les mots : « vingt-troisième à vingt-cinquième » sont remplacés par les mots : « vingt-quatrième à vingt-sixième » ;

...° Aux troisième et cinquième alinéas du III de l'article L. 441-2, le mot : « trente-septième » est remplacé par le mot : « trente-neuvième ».

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Amendement de coordination.

**Mme Emmanuelle Wargon,** *ministre déléguée.* – Avis défavorable.

*L'amendement n°1222 est adopté.*

*L'article 22 quater, modifié, est adopté.*

**ARTICLE 23**

**Mme la présidente.** – Amendement n°371 rectifié, présenté par MM. Capus, Malhuret, Menonville, Guerriau, A. Marc, Wattedled, Médevielle, Chasseing, Verzelen, Decool, Hingray, de Belenet, Bonhomme et L. Hervé.

Supprimer cet article.

**M. Jean-Pierre Decool.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Cet amendement revient sur la prolongation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers : il faut pourtant la mener à son terme avant de l'évaluer. Retrait ou avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°371 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1508, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au deuxième alinéa du I, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « cinq » ;

**M. Guillaume Gontard.** – Les collectivités qui pratiquent l'encadrement des loyers, telles que Paris ou Lille ou plus récemment Grenoble, Montpellier, Bordeaux ou Villeurbanne, ont montré qu'il était efficace.

Entre 2015 et 2017, à Paris, les dépassements sont passés de 26 % à 23 %, puis 21 % et les compléments de loyer de 186 à 165 puis 134 euros.

Mais les loyers demeurent encore trop élevés : un T3 coûte en moyenne 1 741 euros par mois à Paris.

**Mme la présidente.** – Amendement n°332 rectifié bis, présenté par Mme Mélot, MM. Decool, Guerriau, Wattedled, Lagourgue et Chasseing, Mme Paoli-Gagin et MM. A. Marc et Verzelen.

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au deuxième alinéa du même I, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « quatre » ;

**M. Jean-Pierre Decool.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°485, présenté par Mme Artigalas et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – Notre amendement prolonge jusqu'au 23 novembre 2022 la période pendant laquelle les intercommunalités compétentes et collectivités éligibles, situées en zone tendue, peuvent déposer une candidature pour mettre en œuvre l'encadrement des loyers.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°744 rectifié, présenté par Mme N. Delattre, M. Cabanel, Mme M. Carrère, MM. Fialaire et Gold, Mme Guillotin, M. Guiol, Mme Pantel et MM. Requier et Roux.

**M. Bernard Fialaire.** – En raison du contexte sanitaire et économique, de nombreuses communes n'ont pas pu déposer leur dossier à temps. Il faut plus de temps pour évaluer l'expérimentation.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1619, présenté par M. Haye et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

**M. Ludovic Haye.** – C'est le même.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable. La commission accepte la prolongation de l'expérimentation, mais pas sa modification en cours d'expérimentation.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Le Gouvernement y est favorable, compte tenu de la crise sanitaire. On pourra en outre tirer des conclusions plus précises de l'expérimentation.

Retrait de l'amendement n°1508 au profit des amendements suivants.

*L'amendement n°1508 n'est pas adopté, non plus que les amendements identiques n°332 rectifié bis, 485, 744 rectifié et 1619.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°259 rectifié, présenté par M. P. Laurent et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 2

Insérer quatorze alinéas ainsi rédigés :

...° L'avant-dernier alinéa du I est ainsi rédigé :

« Au plus tard six mois avant son terme, un comité d'évaluation conduit par rapport l'évaluation de l'expérimentation. Sa composition est fixée par décret, et comprend notamment les représentants des territoires sur lesquels s'est déroulée l'expérimentation, des représentants des associations de locataires et de propriétaires, un représentant des associations d'information sur le logement mentionnées à l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation et un représentant des observatoires locaux des loyers mentionnés à l'article 16 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. Son rapport évalue notamment les effets de l'expérimentation sur le niveau des loyers et l'accès au logement, l'information des habitants des territoires concernés en matière de logement, l'effet des sanctions prévues au VII du présent article ainsi que ses conséquences en matière de contentieux judiciaire. Le rapport est adressé au Parlement et aux ministres chargés du logement et des collectivités territoriales et est rendu public. » ;

...° Après le même I, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« .... - Pour chaque territoire délimité conformément au I du présent article, un comité de pilotage est chargé de suivre le déroulement de l'expérimentation.

« Le comité de pilotage favorise l'échange d'informations entre les parties prenantes de l'expérimentation et analyse les données relatives à son déploiement. Il peut formuler des recommandations permettant de faciliter sa mise en œuvre. Il dresse le bilan annuel des sanctions prononcées en application du VII du présent article. Il adresse un rapport annuel au comité d'évaluation mentionné à l'avant-dernier alinéa du I.

« Le comité de pilotage est co-présidé par le représentant de l'État dans le département et, selon les cas, par le président des collectivités mentionnées au premier alinéa du I ou le maire de Paris ou leurs représentants. Sa composition comprend au moins :

« 1° À titre obligatoire :

« a) Un représentant de chaque commune du territoire sur lequel s'applique le dispositif ;

« b) Un représentant de la commission départementale de conciliation compétente sur le territoire ;

« c) Un représentant des associations dont l'objet est l'information sur le logement, mentionnées à l'article L. 366-1 du code de l'habitation ;

« d) Un représentant de l'observatoire local des loyers ;

« 2° À titre facultatif :

« a) Le président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel est situé le territoire faisant l'objet de l'expérimentation définie au présent article ou son représentant ;

« b) Des personnalités qualifiées dont la compétence est reconnue en matière d'évaluation des politiques du logement. » ;

**M. Pierre Laurent.** – Cet amendement complète l'expérimentation de l'encadrement des loyers par une véritable évaluation, laquelle est consubstantielle à l'expérimentation.

Les communes ont témoigné de leur volontarisme et doivent y être associées. Nous créons un comité de pilotage à cette fin.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°493, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – Cet amendement améliore l'évaluation de l'expérimentation et crée une instance de suivi au niveau local, qui garantira le partage de l'information et des analyses, et, le cas échéant, suivra l'adaptation du dispositif. Ces travaux alimenteront l'évaluation nationale.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°970, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**M. Guy Benarroche.** – Nul ne peut nier l'implication des collectivités dans la réussite de l'expérimentation. Or elles ne sont associées ni dans le suivi ni dans l'évaluation du dispositif.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable comme en commission. Cela ne semble pas nécessaire au regard de la façon dont les évaluations sont menées par l'administration, avec toutes les consultations nécessaires.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°s 259 rectifié, 493 et 970 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1507 rectifié, présenté par Mme Taillé-Polian et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le cinquième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans la région d'Ile-de-France, le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 10 % au loyer de référence. » ;

**M. Guillaume Gontard.** – Cet amendement de Sophie Taillé-Polian adapte le système d'encadrement des loyers en fixant le loyer de référence majoré à 10 % au lieu de 20 % en Ile-de-France, région où les loyers sont les plus élevés : en 2019, l'écart de prix était en effet de 16 à 31 euros au mètre carré à Paris et de 13 à 19 euros dans le reste des communes franciliennes.

L'application de ce dispositif en 2015-2017 à Paris a montré son efficacité avec une stabilisation des loyers, alors que ces derniers avaient crû de 50 % pendant la décennie précédente.

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Avis défavorable. Cet amendement est contraire à une décision du 24 mars 2014 du Conseil Constitutionnel sur le droit de propriété. Les secteurs géographiques doivent être définis avec précision.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°1507 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°258 rectifié, présenté par M. P. Laurent et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° Au premier alinéa du B du III, après le mot : « justifiant », sont insérés les mots : « définies par décret, liées notamment au caractère luxueux des

matériaux ou des équipements qui y sont installés, à un intérêt esthétique ou historique spécifique ou à l'existence d'aménités particulières ».

**M. Pierre Laurent.** – Depuis la loi ALUR, la définition du complément de loyer est imprécise, provoquant une multiplication des saisines des commissions de conciliation.

La précision apportée par cet amendement sera utile aux propriétaires de bonne foi, mais aussi aux locataires dans l'exercice de leurs droits. Les relations entre les premiers et les seconds sur ce sujet s'en trouveront apaisées.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°492, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°971, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**M. Guy Benarroche.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Ces amendements sont contraires à la jurisprudence du Conseil constitutionnel précitée, qui interdit de limiter la justification du complément de loyer à des éléments tels que la localisation ou la présence de tel ou tel équipement. Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°s 258 rectifié, 492 et 971 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°257 rectifié, présenté par M. P. Laurent et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° Au deuxième alinéa du VII de l'article, le montant : « 5 000 € » est remplacée par le montant : « 10 000 € » et le montant : « 15 000 € » est remplacée par le montant : « 30 000 € ».

**M. Pierre Laurent.** – Si l'on en croit *Capital*, qui publie une étude du site Meilleursagents à partir de 17 000 annonces immobilières, un propriétaire bailleur sur deux à Paris serait dans l'illégalité... L'association de consommateurs CLCV arrivait en 2019 aux mêmes conclusions.

Pour préserver l'accès au logement des classes moyennes, il faut que le montant de l'amende soit dissuasif. Nous proposons donc de le faire passer de 5 000 euros à 10 000 euros pour les personnes physiques et de 15 000 euros à 30 000 euros pour les personnes morales.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°491, présenté par M. Féraud et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

**Mme Viviane Artigalas.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°969, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**M. Guy Benarroche.** – Le montant de l'amende doit être dissuasif au regard du gain réalisé par le propriétaire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable, comme en commission. Vous dites que le dispositif donne satisfaction et, finalement, vous semblez dire que cela ne fonctionne pas et qu'il faut augmenter le montant des amendes... Votre position manque de cohérence.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Avis défavorable également. La solution n'est pas dans l'augmentation du quantum des sanctions mais dans l'effectivité des contrôles. Actuellement, les amendes prononcées sont très inférieures au plafond que vous voulez augmenter.

**M. Pierre Laurent.** – C'est parce que nous considérons ce dispositif utile que nous souhaitons le renforcer. Madame la rapporteure, je ne citerai pas le nombre de sujets sur lesquels vous voulez augmenter les peines : pourquoi pas ici ? Les effets pourraient être extrêmement bénéfiques. Les couches moyennes sont forcées de quitter la capitale à cause de la spéculation.

*Les amendements identiques n°s 257 rectifié, 491 et 969 ne sont pas adoptés.*

*L'article 23 est adopté.*

## ARTICLE 24

*L'amendement n°1335 n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1620, présenté par M. Haye et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

I. – Alinéa 2

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

1° Le II de l'article 206 est ainsi rédigé :

« II. – Les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne sont applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

« Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présentés, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence de mention de la consistance du lot

transitoire dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ce lot. »

II. – Alinéa 3

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

2° Le II de l'article 209 est ainsi rédigé :

« II. – Les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne sont applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

« Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes. »

**M. Ludovic Haye.** – Par ses articles 206 et 209, la loi ELAN a consacré les notions de lots transitoires et de parties communes spéciales et à jouissance privative en imposant leur mention au règlement de copropriété. Ces dispositions et les mesures transitoires sont sources de difficultés d'interprétation et sont comprises par la doctrine majoritaire comme remettant en cause les droits des copropriétaires concernés, faute de mise en conformité des règlements de copropriété dans les délais impartis.

Pour éviter toute nouvelle difficulté d'interprétation, il est précisé que cette mention est sans incidence sur l'existence de ces lots et parties communes.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis favorable à cet amendement de simplification.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée.** – Même avis.

*L'amendement n°1620 est adopté.*

*L'article 24, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 25

**Mme la présidente.** – Amendement n°244 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Cécile Cukierman.** – La nouvelle rédaction de l'article 25 nous laisse dubitatifs, notamment sur la responsabilité de l'État en matière d'hébergement d'urgence et de DALO. Il aurait été plus opportun de revoir toutes les délégations de compétence pour juger de leur opportunité.

*L'amendement n°1348 n'est pas défendu.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable car le niveau métropolitain est adapté.

**Mme Jacqueline Gourault, ministre.** – Il ne s'agit pas d'un renforcement des compétences des métropoles, mais d'une harmonisation avec celles des autres EPCI. C'est donc une mesure de cohérence et de simplification : avis défavorable à sa suppression.

*L'amendement n°244 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°245 rectifié, présenté par M. Gay et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 3

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

.... – Après le V du même article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Les compétences déléguées en application des IV et V du présent article sont exercées au nom et pour le compte de l'État. »

**Mme Cécile Cukierman.** – Nous voulons affirmer la responsabilité première de l'État en matière de logement, que ce soit pour les aides à la pierre, le respect du DALO ou la politique d'hébergement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable.

**Mme Jacqueline Gourault, ministre.** – Cet amendement est satisfait en droit, car les délégations sont exercées au nom et pour le compte du délégant - ici, l'État. Attention, en revanche, à ne pas provoquer une lecture *a contrario* qui jetterait le doute sur toutes les délégations pour lesquelles cela ne serait pas précisé dans la loi. Je vous recommande de retirer cet amendement !

*L'amendement n°245 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1219, présenté par Mme Estrosi Sassone.

Alinéas 10 et 14

Supprimer ces alinéas.

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Cet amendement rétablit les deux délégations qui avaient été supprimées, je pense, par erreur. Ce projet de loi de décentralisation et de différenciation ne peut conduire à recentraliser des compétences au détriment des collectivités. Ce serait un contresens.

**Mme la présidente.** – Sous-amendement n°1712 à l'amendement n°1219 de Mme Estrosi Sassone, présenté par le Gouvernement.

Amendement n° 1219

Rédiger ainsi cet amendement :

Après l'alinéa 3

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

« V bis. – Lorsqu'une convention de délégation est conclue par les métropoles, la métropole d'Aix-Marseille-Provence ou la métropole de Lyon mentionnées respectivement aux articles L. 5217-1, L. 5218-1 et L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales, la délégation peut également porter, à leur demande, sur la délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements prévue aux articles L. 443-7, L. 443-8 et L. 443-9 du présent code et situés sur le territoire métropolitain. » ;

**Mme Jacqueline Gourault, ministre.** – Avis favorable à l'amendement n°1219 qui corrige un effet de bord. Ce sous-amendement de coordination évite de faire coexister dans deux codes le régime des délégations de compétences applicable aux métropoles, et le place au sein du seul code de la construction et de l'habitation.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis favorable.

*Le sous-amendement n°1712 est adopté.*

*L'amendement n°1219, sous-amendé, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1410, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 15

Supprimer cet alinéa.

**Mme Jacqueline Gourault, ministre.** – Je supprime l'ajout dans la loi d'une disposition déjà codifiée. En effet, les départements peuvent déjà bénéficier d'une délégation de compétences de l'État en matière d'aides à la pierre aux termes de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

De plus, l'alinéa pourrait laisser croire à une délégation de l'ensemble de la compétence logement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis favorable.

*L'amendement n°1410 est adopté.*

*L'article 25, modifié, est adopté.*

## **ARTICLES ADDITIONNELS après l'article 25**

**Mme la présidente.** – Amendement n°205 rectifié bis, présenté par M. Genet, Mme M. Mercier, MM. Rojouan, Brisson, Milon et de Nicolay, Mmes Drexler et Raimond-Pavero, M. Klinger, Mme Joseph, M. Le Gleut, Mmes Garriaud-Maylam et Deromedi, MM. Bouchet et Sido, Mmes Canayer et Deroche, M. Burgoa, Mme Goy-Chavent, M. Piednoir, Mme Dumont et MM. Sautarel, C. Vial, Rapin et Tabarot.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le 3° du V de l'article L. 301-5-1 du code de la construction de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° L'attribution des aides mentionnées à l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019. »

**M. Max Brisson.** – Les intercommunalités à fiscalité propre disposant d'un PLH ont la possibilité de conclure avec l'État une convention pour une durée de six ans, leur permettant de gérer pour son compte l'attribution des aides au logement locatif social et au logement intermédiaire ainsi que l'attribution des aides en faveur du parc privé.

La lutte contre la précarité énergétique des logements est aujourd'hui un enjeu central des ambitions du Gouvernement en matière de transition écologique, avec de nombreux dispositifs, notamment MaPrimeRénov', qui dispose d'une enveloppe financière accrue avec France relance.

Mais MaPrimeRénov' s'appuie sur un pilotage national ; le lien avec les priorités locales et les politiques menées par les collectivités territoriales n'est pas assuré. Cet amendement autorise les intercommunalités délégataires des aides à la pierre à gérer directement les crédits correspondants aux aides accordées sur leur territoire.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1139, présenté par M. Dantec et les membres du groupe Écologiste - Solidarité et Territoires.

**M. Daniel Salmon.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°1583 rectifié bis, présenté par MM. L. Hervé, Bonnacarrère et Canévet, Mme Micouleau, MM. P. Martin, Détraigne et Hingray, Mmes Jacquemet, Herzog et de La Provôté et MM. Le Nay et Kern.

**M. Loïc Hervé.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Avis défavorable. Ne démembrons pas l'ANAH au profit d'acteurs locaux. Nous devons aller vers une massification des rénovations énergétiques.

**Mme Jacqueline Gourault, ministre.** – Même avis. Le dispositif Habiter Mieux Sérénité est, quant à lui, plus facile à déléguer.

*Les amendements identiques n°s 205 rectifié bis, 1139 et 1583 rectifié bis ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1586 rectifié bis, présenté par MM. L. Hervé, Bonnacarrère, Canévet, P. Martin et Hingray, Mmes Jacquemet et Herzog et MM. Le Nay et Kern.

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Une collectivité ou un groupement de collectivités peut être reconnu comme autorité organisatrice de l'habitat, par le représentant de l'État dans la région, après avis du

comité régional de l'habitat et de l'hébergement. La collectivité ou le groupement doit disposer d'un programme local de l'habitat mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et d'un plan local d'urbanisme approuvé. La collectivité ou le groupement doit avoir conclu une convention avec l'État en application de l'article L. 301-5-1 du même code, et un contrat intercommunal de mixité sociale au sens de l'article L. 302-8-1 dudit code. La collectivité ou le groupement doit avoir également mis en place un guichet d'accompagnement à la rénovation énergétique.

L'autorité organisatrice de l'habitat est compétente pour :

1° Procéder à l'attribution des aides mentionnées à l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;

2° Conclure avec l'État une convention pour réviser, le cas échéant, les zonages liés aux dispositifs d'investissement locatif et de prêts à taux zéro, concernant son ressort territorial ;

3° Adapter le délai fixé au IV de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme concernant la durée maximale de location d'un meublé de tourisme ;

4° Conclure avec les organismes d'habitation à loyer modéré possédant au moins 5 % des logements du parc social situés dans son ressort territorial, et le représentant de l'État dans la région, une convention territoriale de coopération avec les bailleurs sociaux annexée au programme local de l'habitat.

Conformément au programme local de l'habitat et au volet territorial de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, la convention détermine les engagements des signataires afin de :

a) Développer l'offre nouvelle en matière de logement social, via des maîtrises d'ouvrage directe ou des ventes en l'état futur d'achèvement ;

b) Définir la politique de vente du patrimoine locatif du bailleur ;

c) Favoriser les projets de démolition et d'amélioration du parc social et la politique d'accession sociale ;

d) Définir et mettre en œuvre des politiques de loyer conduites par les organismes de logements sociaux, leurs politiques sociales et la qualité de leurs services ;

e) Définir des politiques de peuplement ;

f) Définir les modalités d'organisation et de concertation entre les acteurs de l'habitat du territoire ;

g) Mettre en cohérence les démarches contractuelles existantes.

**M. Loïc Hervé.** – Cet amendement amplifie le mouvement de territorialisation des politiques de l'habitat à travers l'essor des PLH, les délégations des aides à la pierre, les plans de gestion de la demande,

le partenariat quotidien avec les opérateurs ; il repense la mise en œuvre des orientations nationales, à travers une nouvelle contractualisation plus ambitieuse ; il assure la participation active des collectivités au processus de recomposition du tissu des organismes de logements sociaux, pour un meilleur ancrage dans les bassins de vie, en prise avec les réalités locales.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur pour avis.** – Je suis personnellement favorable à ce principe : cela va dans le bon sens. Mais toutes les consultations nécessaires n'ont peut-être pas eu lieu et il n'y a pas d'étude d'impact... Sagesse.

**Mme Jacqueline Gourault, ministre.** – Le rôle des EPCI à fiscalité propre dans le domaine de l'habitat n'est pas remis en cause, mais la notion « d'autorité organisatrice chargée de compétence » que vous introduisez est floue. Nous connaissons ce projet défendu par l'Assemblée des communautés de France (AdCF), mais il nécessite encore des concertations. L'État doit conserver certaines compétences pour assurer l'équité et la cohérence nationale des politiques. Ce n'est pas mûr. Avis défavorable.

*L'amendement n°1586 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.*

## Accord en CMP

**Mme la présidente.** – J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets est parvenue à l'adoption d'un texte commun. *(On s'en félicite sur plusieurs travées.)*

Nous avons examiné 155 amendements aujourd'hui, dont 101 ce soir. Il nous en reste 531 à examiner.

*Prochaine séance aujourd'hui, mardi 12 juillet, à 9 h 30.*

*La séance est levée à minuit trente.*

Pour la Directrice des Comptes rendus du Sénat,

**Rosalie Delpech**

Chef de publication

*Ordre du jour du mardi 13 juillet 2021*

**Séance publique**

**À 9 h 30**

Présidence :

M. Georges Patient, vice-président

Secrétaires :

Mme Patricia Schillinger – M. Daniel Gremillet

. Trente-six questions orales

**De 14 h 30 à 18 heures**

Présidence :

M. Pierre Laurent, vice-président

. Suite du projet de loi, modifié par lettre rectificative, relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (*procédure accélérée*) (*texte de la commission, n°724, 2020-2021*)