

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du mardi 13 janvier 2026

(48^e jour de séance de la session)



**PREMIER
MINISTRE**

Direction de l'information
légale et administrative

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER

1. Éloge funèbre de Gilbert Bouchet, sénateur de la Drôme (p. 146)

M. le président

M. Philippe Tabarot, ministre des transports

Mme Charlotte Parmentier-Lecocq, ministre déléguée chargée de l'autonomie et des personnes handicapées

Suspension et reprise de la séance (p. 148)

PRÉSIDENCE DE M. PIERRE OUZOULIAS

2. Candidature à une délégation sénatoriale (p. 148)

3. Mise au point au sujet de votes (p. 148)

4. Conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction. – Discussion d'une proposition de loi dans le texte de la commission (p. 149)

Discussion générale (p. 149)

Mme Dominique Estrosi Sassone, auteur de la proposition de loi

Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Marc Séné, rapporteur de la commission des affaires économiques

Mme Amel Gacquerre, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement

Mme Viviane Artigalas

Mme Marianne Margaté

M. Yannick Jadot

M. Michel Masset

M. Yves Bleunven

M. Jean-Luc Brault

M. Marc-Philippe Daubresse

Mme Nicole Duranton

M. Guislain Cambier

Mme Laurence Garnier

M. Stéphane Le Rudulier

Mme Sabine Drexler

Clôture de la discussion générale.

Article 1^{er} (p. 162)

Mme Corinne Bourcier

Amendement n° 77 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 136 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 101 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 25 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Amendement n° 60 rectifié de Mme Martine Berthet. – Adoption.

Amendement n° 9 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Rejet.

Amendement n° 24 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Amendement n° 100 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 12 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Adoption.

Amendement n° 126 de M. Michaël Weber. – Rejet.

Amendement n° 111 de Mme Viviane Artigalas. – Adoption.

Amendement n° 8 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Rejet.

Amendement n° 15 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Rejet.

Amendement n° 42 rectifié *ter* de M. Guislain Cambier. – Rejet.

Amendement n° 112 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

PRÉSIDENCE DE M. LOÏC HERVÉ

Après l'article 1^{er} (p. 168)

Amendement n° 14 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Rejet.

Amendement n° 43 rectifié de M. Yves Bleunven. – Adoption, avec suppression du gage, de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 2 (p. 169)

Amendements identiques n° 52 rectifié de Mme Christine Lavarde et 110 rectifié de M. Adel Ziane. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 139 de M. Bernard Delcros. – Devenu sans objet.

Amendement n° 113 rectifié de M. Denis Bouad. – Rejet.

Amendements identiques n° 97 rectifié de Mme Nadine Bellurot, 98 rectifié de Mme Marie-Jeanne Bellamy et 99 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet des amendements n° 98 rectifié et 99, l'amendement n° 97 rectifié n'étant pas soutenu.

Amendement n° 67 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 10 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Retrait.

Amendement n° 115 de M. Denis Bouad. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 3 (p. 175)

M. Pascal Savoldelli

Amendements identiques n° 26 de M. Yannick Jadot, 63 de Mme Marianne Margaté, 102 rectifié de M. Philippe Grosvalet et 114 de M. Denis Bouad. – Rejet des quatre amendements.

Amendement n° 89 rectifié de Mme Martine Berthet. – Retrait.

Amendement n° 90 rectifié de Mme Martine Berthet. – Adoption.

Amendement n° 78 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendements identiques n° 141 de M. Bernard Delcros et 148 rectifié de M. Michel Masset. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 152 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 6 rectifié *bis* de M. Michel Canévet. – Rejet.

Amendement n° 156 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 5 rectifié de M. Michel Canévet. – Retrait.

Amendement n° 84 rectifié de M. Michel Canévet et sous-amendement n° 166 de M. Grégory Blanc. – Rejet de l'amendement, le sous-amendement n'étant pas soutenu.

Amendement n° 106 rectifié de M. Michel Masset. – Rejet.

Amendements identiques n° 74 de Mme Marianne Margaté et 140 de M. Bernard Delcros. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 83 de M. Daniel Fargeot. – Adoption.

Amendement n° 81 rectifié *bis* de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 3 (p. 189)

Amendement n° 27 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Amendement n° 28 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Amendement n° 116 de M. Denis Bouad. – Rejet.

Amendement n° 29 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Article 3 *bis*
(nouveau) (p. 191)

Amendements identiques n° 30 de M. Yannick Jadot, 61 de Mme Marianne Margaté, 103 rectifié de M. Philippe Grosvalet, 119 de M. Denis Bouad et 142 de M. Bernard Delcros. – Rejet des quatre amendements.

Adoption de l'article.

Après l'article 3 *bis* (p. 194)

Amendement n° 51 rectifié de Mme Christine Lavarde. – Rejet.

Amendement n° 50 rectifié *bis* de Mme Christine Lavarde. – Retrait.

Amendement n° 94 de Mme Monique de Marco. – Rejet.

Suspension et reprise de la séance (p. 197)**PRÉSIDENCE DE MME SYLVIE VERMEILLET**

Article 4 (p. 197)

Amendements identiques n° 31 rectifié de M. Yannick Jadot, 64 de Mme Marianne Margaté, 104 rectifié de M. Philippe Grosvalet et 117 de M. Denis Bouad. – Rejet, par scrutin public n° 144, des quatre amendements.

Amendement n° 157 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 107 rectifié *bis* de M. Henri Cabanel. – Rejet.

Amendement n° 108 rectifié *bis* de M. Henri Cabanel. – Rejet.

Amendement n° 79 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 18 rectifié de M. Dany Wattebled. – Retrait.

Amendement n° 149 rectifié de M. Michel Masset. – Rejet.

Amendement n° 19 rectifié de M. Dany Wattebled. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 4 (p. 205)

Amendement n° 17 de M. Daniel Fargeot. – Retrait.

Amendement n° 127 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 21 de M. Daniel Fargeot. – Retrait.

Article 5 (p. 207)

Amendement n° 85 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Amendement n° 47 rectifié de M. Jean-François Longeot. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 5 (p. 209)

Amendement n° 86 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Amendement n° 40 rectifié *bis* de M. Vincent Louault. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 6 (p. 210)

Amendement n° 122 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 13 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 6 (p. 213)

Amendement n° 87 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Amendement n° 88 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Article 7 (p. 214)

Amendement n° 131 rectifié de Mme Annie Le Houerou. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 7 (p. 215)

Amendement n° 133 rectifié de Mme Annie Le Houerou. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 48 rectifié de M. Jean-François Longeot. – Retrait.

Amendement n° 68 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Article 8 (p. 218)

Amendements identiques n° 32 de M. Yannick Jadot, 65 de Mme Marianne Margaté et 120 de M. Denis Bouad. – Rejet des trois amendements.

Amendement n° 158 de la commission et sous-amendement n° 167 rectifié du Gouvernement. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 55 rectifié *ter* de Mme Corinne Bourcier. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 9 (p. 221)

Amendement n° 155 du Gouvernement et sous-amendement n° 165 de la commission. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Adoption de l'article modifié.

Article 10 (p. 221)

Amendement n° 80 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Amendement n° 56 rectifié *ter* de Mme Corinne Bourcier. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 10 *bis*
(nouveau) (p. 223)

Amendement n° 159 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 11 (p. 225)

Amendement n° 121 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 12 (p. 225)

Amendement n° 153 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 143 de M. Bernard Delcros. – Non soutenu.

Adoption de l'article.

Après l'article 12 (p. 226)

Amendement n° 151 rectifié de M. Georges Patient. – Non soutenu.

Article 13 (p. 226)

Amendement n° 154 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 33 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 14 (p. 227)

Amendement n° 160 rectifié de la commission. – Adoption.

Amendement n° 161 rectifié de la commission. – Adoption.

Amendement n° 57 rectifié *ter* de Mme Corinne Bourcier. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 14 (p. 231)

Amendement n° 34 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Article 14 *bis*
(nouveau) – Adoption. (p. 232)

Article 14 *ter*
(nouveau) (p. 232)

Amendement n° 162 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 14 *quater*
(nouveau) (p. 233)

Amendement n° 163 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 15 (p. 233)

Amendements identiques n° 35 de M. Yannick Jadot et 72 de Mme Marianne Margaté. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 36 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Adoption de l'article.

Après l'article 15 (p. 234)

Amendement n° 123 de M. Serge Mérillou. – Rejet.

Articles 15 *bis*, 15 *ter* et 15 *quater*
(nouveaux) – Adoption. (p. 235)

Article 16 (p. 236)

Amendements identiques n° 37 de M. Yannick Jadot, 73 de Mme Marianne Margaté et 135 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet des trois amendements.

Amendements identiques n° 145 de M. Bernard Delcros et 146 rectifié de M. Michel Masset. – Rejet de l'amendement n° 146 rectifié, l'amendement n° 145 n'étant pas soutenu.

Amendement n° 105 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 17 – Adoption. (p. 238)

Article 18 (p. 238)

Amendement n° 11 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Retrait.

Amendement n° 164 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 18 *bis*
(nouveau) (p. 239)

Amendement n° 134 rectifié de M. Christian Redon-Sarrazy. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 19 (p. 240)

Amendements identiques n° 66 de Mme Marianne Margaté et 137 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 45 rectifié de M. Yves Bleunven. – Retrait.

Amendement n° 46 rectifié *bis* de M. Yves Bleunven. – Retrait.

Amendement n° 38 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Amendement n° 76 de Mme Marianne Margaté. – Rejet.

Adoption de l'article.

Après l'article 19 (p. 244)

Amendement n° 128 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 147 rectifié de Mme Martine Berthet. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Articles 19 *bis*
(nouveau) et 20 – Adoption. (p. 246)

Intitulé de la proposition de loi (p. 246)

Amendement n° 16 rectifié *ter* de Mme Sabine Drexler. – Retrait.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques

Renvoi de la suite de la discussion.

5. Ordre du jour (p. 247)

Nomination d'un membre d'une délégation sénatoriale (p. 247)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTENCE DE M. GÉRARD LARCHER

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quatorze heures trente.)

1

ÉLOGE FUNÈBRE DE GILBERT BOUCHET, SÉNATEUR DE LA DRÔME

M. le président. Mesdames, messieurs les ministres, mes chers collègues, chère madame Bouchet, mesdames, messieurs, c'est avec une profonde tristesse que nous avons appris, le 20 octobre dernier, la disparition de notre collègue Gilbert Bouchet, sénateur de la Drôme, à l'âge de 78 ans, au terme de son incroyable combat face à la sclérose latérale amyotrophique (SLA). *(Mmes et MM. les sénateurs ainsi que Mmes et MM. les membres du Gouvernement se lèvent.)*

Ses obsèques se sont déroulées le 24 octobre 2025 à Tain-l'Hermitage, en présence de son épouse et de ses proches.

Plusieurs de nos collègues sont allés lui rendre hommage, dont le président Mathieu Darnaud, représentant le Sénat, ainsi que les sénateurs de la Drôme, Marie-Pierre Monier, Marie-Pierre Mouton, qui lui a succédé dans notre assemblée, et Bernard Buis. Tous trois l'ont entouré et soutenu pendant sa maladie. Je les en remercie vivement.

J'avais tenu à lui rendre visite dans la Drôme, le 4 juillet dernier, pour échanger avec lui, examiner des dossiers qui lui tenaient à cœur et lui remettre la médaille de la présidence du Sénat. Cette distinction honorait la pugnacité dont il faisait preuve pour défendre la cause des malades – nous y reviendrons. Ce jour-là, malgré l'épreuve qu'il traversait, j'ai pu mesurer une fois encore son courage et sa détermination à poursuivre son mandat au service de ses concitoyens. Je n'oublierai pas l'accueil que son épouse et lui-même m'ont réservé ce jour-là.

Figure emblématique de la Drôme, Gilbert Bouchet consacra sa vie à ce territoire qu'il aimait tant.

Né le 8 janvier 1947 à La Voulte-sur-Rhône, en Ardèche, Gilbert Bouchet fit ses armes dans l'hôtellerie. Il reprit l'établissement familial à Tain-l'Hermitage, qu'il dirigea pendant près de vingt-cinq ans.

Très tôt, son engagement dépassa toutefois sa propre entreprise. Président du syndicat des hôteliers de la Drôme, il se mit au service de la profession et du rayonnement de son territoire. En 1972, il créa le premier syndicat d'initiative de sa ville.

Son élection, en 1995, à la mairie de Tain-l'Hermitage constitua le moment privilégié de sa vie publique. Il se consacra à sa commune durant vingt-deux ans. Il la transforma et mit toute son énergie au service de ses habitants, avec cette simplicité et cette générosité qui le caractérisaient.

Il aimait ainsi raconter la nationale 7, cette route mythique qui traverse sa commune. Pour faire vivre cette mémoire, il créa l'association Aire N7 et défendit, avec ténacité, l'idée que le patrimoine populaire peut constituer un levier d'attractivité et de développement.

Enraciné dans sa commune, Gilbert Bouchet l'était aussi dans son département. Il fut élu conseiller général du canton de Tain-l'Hermitage en 1992 et exerça ce mandat jusqu'en 2014. Vice-président du conseil général de la Drôme de 1992 à 2002, il fut notamment chargé du sport et de la jeunesse. Il œuvra tout particulièrement pour le développement des sports de nature avec, en point d'orgue, la création du stade de biathlon Raphaël-Poirée.

Il est impossible d'évoquer Gilbert Bouchet sans aborder son attachement à la viticulture. Créateur du salon des vins de Tain-l'Hermitage, membre du groupe d'études Vigne et vin du Sénat, il portait haut les couleurs de ces magnifiques coteaux au confluent du Rhône et du Doux, au cœur du vignoble des Côtes du Rhône. J'étais venu, en 2015, inaugurer la trente et unième édition du salon des vins de Tain-l'Hermitage, en faisant partager cette phrase de Montaigne : « Servez-leur du bon vin, ils vous feront de bonnes lois. » *(Sourires.)*

Son engagement au sein de l'association des maires de la Drôme, dont il fut secrétaire général de 2001 à 2020, témoigne également de son attachement à la défense des collectivités territoriales. À ce titre, il arpenta inlassablement son département, à l'écoute des préoccupations de ses homologues, portant leurs voix auprès des pouvoirs publics et tissant un réseau de solidarité précieux entre élus ruraux.

Le Sénat, chambre des territoires, constituait le prolongement logique de ce parcours d'élu exemplaire. C'est donc tout naturellement que Gilbert Bouchet franchit, en septembre 2014, les portes du palais du Luxembourg.

Dans notre assemblée, où il fut réélu en 2020, il porta avec conviction la voix de la Drôme et celle de tous les territoires. Élu de terrain, il resta jusqu'au bout un défenseur de la ruralité.

Membre du groupe Union pour un mouvement populaire (UMP), puis Les Républicains, il rejoignit la commission de la culture, de l'éducation et de la communication, puis la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées. Son engagement sur les sujets internationaux le conduisit notamment à siéger au conseil d'administration de l'Agence française de développement (AFD) entre 2017 et 2021.

Gilbert Bouchet fut également vice-président de la délégation sénatoriale aux entreprises.

Fort de son expérience de chef d'entreprise, il aborda cette nouvelle responsabilité avec une exigence qu'il ne cessa de s'appliquer : non seulement comprendre ce qui freine, ce qui décourage, ce qui empêche d'embaucher et d'investir, mais aussi chercher, avec pragmatisme, des solutions concrètes. Convaincu que le législateur ne devait pas se contenter d'entendre au Sénat les représentants institutionnels, qu'il devait aussi aller directement à la rencontre des entrepreneurs sur le terrain, il contribua à faire de cette démarche l'une des marques de fabrique de la délégation.

Mais la vie, parfois, impose ses épreuves. En avril 2023, une sclérose latérale amyotrophique lui fut diagnostiquée. Cette pathologie dégénérative, plus connue sous le nom de maladie de Charcot, touche chaque année plus de 1 700 de nos concitoyens.

Gilbert Bouchet eut alors le courage de transformer cette épreuve personnelle en combat, au service de l'intérêt général.

Le 15 octobre 2024, affaibli et sous respirateur, il tint à défendre en personne dans notre hémicycle sa proposition de loi pour améliorer la prise en charge de la sclérose latérale amyotrophique et d'autres maladies évolutives graves, cosignée par notre collègue Philippe Mouiller. Nous gardons tous en mémoire un souvenir ému et profondément humain de son intervention – j'étais moi-même présent en séance.

Il mena ce combat comme il avait mené tous les autres : en partant du concret, à savoir le décalage cruel entre la rapidité avec laquelle la maladie progresse et la lenteur des procédures auxquelles est soumis l'accès aux aides. Trop souvent, les besoins des malades avaient déjà changé avant même que leur demande d'aide n'aboutisse, tandis qu'une barrière d'âge privait les personnes diagnostiquées après 60 ans d'une prise en charge équitable.

Adopté à l'unanimité du Sénat, puis de l'Assemblée nationale, ce texte de loi, promulgué le 17 février 2025, constitua une grande victoire pour tous les malades et leurs proches.

C'est là, sans doute, le plus bel héritage qu'un parlementaire puisse laisser à la République : avoir fait avancer, par la force de la loi, la cause des plus vulnérables.

Nous garderons de Gilbert Bouchet le souvenir d'un sénateur engagé et d'un élu de proximité profondément attaché à son territoire.

Il aura continué jusqu'au bout à défendre les intérêts de ses concitoyens, donnant à tous une leçon de courage et de générosité.

J'exprime notre sympathie attristée à ses collègues sénateurs de la Drôme, en particulier à Marie-Pierre Mouton, présente en tribune ; mais aussi ma sympathie affectueuse à Maryse, son épouse, qui a été à ses côtés, attentive et toujours accueillante. Elle se trouve aujourd'hui en tribune, malgré les difficultés qui sont les siennes.

Madame, nous sommes très sensibles à votre présence cet après-midi.

Je salue aussi tous ses proches, qui l'ont accompagné dans ce parcours de vie hors du commun. Je salue aussi tout particulièrement celui qui l'a accompagné tout au long de sa maladie, M. Jean Hernandez.

Gilbert Bouchet restera dans nos mémoires ; il restera une référence.

La parole est à M. le ministre.

M. Philippe Tabarot, ministre des transports. Monsieur le président, mesdames les sénatrices, messieurs les sénateurs, chère Maryse Bouchet, j'ai aujourd'hui l'honneur de rendre hommage au sénateur Gilbert Bouchet, au nom du Gouvernement, avec mes collègues ici présents, Françoise Gatel, Charlotte Parmentier-Lecocq et Vincent Jeanbrun.

Mesdames, messieurs les sénateurs, cet honneur revêt pour moi – vous l'imaginez – une dimension particulière. Il y a un an encore, je siégeais parmi vous, au sein du groupe Les Républicains, dont Gilbert Bouchet était un membre actif et engagé. J'ai eu le privilège de le côtoyer pendant près de quatre années.

Comme l'a dit le président Larcher, Gilbert Bouchet était d'abord un homme de terrain, profondément enraciné dans sa ville et son département.

Né à La Voulte-sur-Rhône, en Ardèche, il a construit sa vie dans la Drôme. Chef d'entreprise dans l'hôtellerie pendant vingt-cinq ans, il incarnait l'entrepreneuriat de proximité, ancré dans les réalités économiques de nos territoires. Président du syndicat des hôteliers de la Drôme, il créa dès 1972 le premier syndicat d'initiative de Tain-l'Hermitage.

Maire durant vingt-deux ans et conseiller général du canton de Tain-l'Hermitage pendant plus de vingt ans, Gilbert était un de ces élus qui ne comptent pas leur temps ; un homme chaleureux ; un homme à l'écoute, engagé dans toutes les activités de sa commune, qu'il s'agisse du sport, de la culture, de l'économie ou du social. Il a transformé sa ville et laissé un héritage durable.

Fervent défenseur du patrimoine français, passionné de sa région, il créa il y a plus de quarante ans le salon des vins de Tain-l'Hermitage, qui devint vite une véritable institution, célébrant le patrimoine viticole de la vallée du Rhône.

Son élection au Sénat en 2014, puis sa réélection en 2020, marquèrent une nouvelle étape de son parcours.

Les engagements de Gilbert Bouchet faisaient sens. Il était un élu local, un entrepreneur et un parlementaire investi. Il était tout simplement un homme combatif, au service de son territoire, des élus locaux et de ses habitants.

Gilbert Bouchet s'est éteint le 20 octobre 2025, après des mois de lutte contre la terrible maladie de Charcot.

Son combat a touché – je le sais – ses collègues sénateurs. En octobre 2024, il est revenu dans cet hémicycle, en fauteuil roulant et aidé d'un respirateur, pour défendre personnellement sa proposition de loi. Ce moment nous a tous marqués à jamais.

C'était Gilbert Bouchet : un homme déterminé et combatif, malgré l'épreuve au service des autres. Il aura forcé l'admiration de tous en continuant de siéger au Sénat, pour défendre ses convictions et, ce faisant, porter la voix de tous les autres malades.

Il a pu assister à l'adoption de la proposition de loi pour accélérer et élargir la prise en charge de la sclérose latérale amyotrophique, dite maladie de Charcot, et d'autres maladies évolutives graves.

Ce texte, voté à l'unanimité du Sénat, puis de l'Assemblée nationale, améliore concrètement la prise en charge des personnes atteintes de ces pathologies. Il restera son héritage législatif, changeant la vie de milliers de malades et de leurs familles.

Gilbert Bouchet a transformé son épreuve personnelle en combat collectif.

Dans l'intimité comme au Sénat, il a incarné des valeurs fondamentales de notre République, parmi lesquelles la fraternité, la dignité et la solidarité.

Bien au-delà des travées de notre hémicycle, ses dernières interventions ont touché la France entière. Ce témoignage empreint d'humanité et de courage nous rappelle que le chemin de la politique, si rude puisse-t-il être, est avant tout chargé de noblesse.

Le combat pour les plus vulnérables doit nous animer et nous rassembler. Il est bien plus fort que ce qui tend à nous séparer : que cette leçon inspire nos travaux, nos débats et notre mission de représentants de la Nation.

Au nom du Gouvernement, j'adresse mes sincères condoléances à son épouse, à sa famille tout entière ainsi qu'à ses proches, à ses collègues du groupe Les Républicains, à l'ensemble des sénatrices et sénateurs qui ont travaillé à ses côtés, ainsi qu'à ses collaborateurs, qui l'ont accompagné avec fidélité et dévouement jusqu'à la fin de son mandat.

Gilbert Bouchet restera à jamais dans nos mémoires et dans nos cœurs.

M. le président. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Charlotte Parmentier-Lecocq, *ministre déléguée auprès de la ministre de la santé, des familles, de l'autonomie et des personnes handicapées, chargée de l'autonomie et des personnes handicapées*. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, chère madame Bouchet, chers membres de sa famille, je tiens à mon tour à rappeler, en quelques mots, le dernier combat de Gilbert Bouchet – combat contre la maladie et, surtout, pour les malades.

Gilbert Bouchet a poursuivi jusqu'à la fin son mandat avec dignité, multipliant, bien que diminué, les prises de parole au sujet de la pathologie dont il était atteint. Ce faisant, il a contribué à sortir la maladie de Charcot de l'invisibilité politique et administrative.

Sa mobilisation constante pour améliorer l'accès aux droits, la reconnaissance du handicap et la rapidité de prise en charge fut tout à fait remarquable.

Gilbert Bouchet cosigna, avec Philippe Mouiller, la proposition de loi visant à améliorer la prise en charge des personnes atteintes de la SLA et d'autres maladies évolutives graves.

Ce texte a été promulgué en février 2025. Ses objectifs principaux sont – je le rappelle – l'égalité d'accès à la prestation de compensation du handicap (PCH), indépendamment de l'âge du diagnostic, la simplification et l'accélération des procédures d'ouverture des droits, enjeux si importants, tant les maladies dont il s'agit peuvent être d'évolution rapide, ainsi que l'amélioration de la prise en compte des besoins des aidants.

L'adoption, à l'unanimité, de la proposition de loi SLA a marqué un consensus républicain inoubliable autour de cette cause.

En mémoire de son auteur, nous avons collectivement choisi de nommer ce texte la loi Bouchet. Nous ne manquons pas de concrétiser ce qui constitue, à jamais, son legs à notre société.

Le sénateur Bouchet ne se satisfaisait pas de mots : il voulait des actes, des avancées concrètes. Je puis vous assurer que les consultations réglementaires obligatoires relatives à l'arrêté d'application de sa loi sont en cours. En février prochain, cet arrêté sera publié. Le Gouvernement s'y engage.

M. le président. Mesdames, messieurs les ministres, mes chers collègues, mesdames, messieurs, je vous invite maintenant à partager un moment de recueillement à la mémoire de Gilbert Bouchet, dont un portrait a été placé à l'endroit même où il siégeait dans cet hémicycle. (*Mmes et MM. les sénateurs ainsi que Mmes et MM. les membres du Gouvernement observent une minute de silence.*)

Conformément à notre tradition, en signe d'hommage à Gilbert Bouchet, nous allons suspendre nos travaux pour quelques instants ; nous les reprendrons à quinze heures quinze.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à quatorze heures cinquante-cinq, est reprise à quinze heures quinze, sous la présidence de M. Pierre Ouzoulias.*)

PRÉSIDENTE DE M. PIERRE OUZOULIAS vice-président

M. le président. La séance est reprise.

2

CANDIDATURE À UNE DÉLÉGATION SÉNATORIALE

M. le président. J'informe le Sénat qu'une candidature pour siéger au sein de la délégation sénatoriale à la prospective a été publiée.

Cette candidature sera ratifiée si la présidence n'a pas reçu d'opposition dans le délai d'une heure prévu par notre règlement.

3

MISE AU POINT AU SUJET DE VOTES

M. le président. La parole est à M. Guislain Cambier.

M. Guislain Cambier. Monsieur le président, dans le cadre de l'examen de la proposition de loi visant à intégrer les accompagnants des élèves en situation de handicap dans la fonction publique et à garantir une meilleure inclusion des élèves en situation de handicap et à besoins éducatifs particuliers, lors du scrutin n° 137 sur l'amendement n° 8 rectifié tendant à supprimer son article 1^{er}, du scrutin n° 138 sur l'amendement n° 9 rectifié tendant à supprimer son article 2, du scrutin n° 139 sur l'amendement n° 10 rectifié tendant à supprimer son article 3, et du scrutin n° 140 sur

l'amendement n° 11 rectifié tendant à supprimer son article 4, mon collègue Jean-François Longeot a été comptabilisé comme votant pour alors qu'il souhaitait s'abstenir.

M. le président. Acte est donné de cette mise au point, mon cher collègue. Elle figurera dans l'analyse politique des scrutins concernés.

4

CONFORTER L'HABITAT, L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LA CONSTRUCTION

DISCUSSION D'UNE PROPOSITION DE LOI DANS LE
TEXTE DE LA COMMISSION

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion, à la demande du groupe Les Républicains, de la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, présentée par Mme Dominique Estrosi Sassone et M. Mathieu Darnaud (proposition de loi n° 171, texte de la commission n° 258, rapport n° 257).

Discussion générale

M. le président. Dans la discussion générale, la parole est à Mme Dominique Estrosi Sassone, auteur de la proposition de loi.

Mme Dominique Estrosi Sassone, auteur de la proposition de loi. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je voudrais tout d'abord remercier les rapporteurs Sylviane Noël, Amel Gacquerre et Marc Séné de leur travail sur ce texte.

« De tous les actes, le plus complet est celui de construire. » Ces mots de Paul Valéry nous font sentir combien le manque de logements a lentement, mais sûrement, instillé une souffrance dans l'intimité de nos concitoyens. Ses effets sur le pouvoir d'achat, la qualité de vie et les parcours résidentiels des ménages nourrissent la frustration, le découragement, voire la colère et le vote extrême chez nombre de Français. La crise du logement est désormais une crise politique !

Mais pendant que le bâtiment coule, l'orchestre joue toujours. C'est l'orchestre de ceux qui pensent depuis 2017 qu'il n'est plus besoin de construire, car la chute démographique résoudra le problème, que le logement social n'a plus besoin de financement spécifique ou que les bailleurs privés ne doivent plus être aidés, car ce sont des Thénardiens. La crise du logement vient de loin – nous l'avons montré dans le rapport de 2024 de la commission des affaires économiques –, mais les gouvernements récents l'ont amplifiée.

La réduction de loyer de solidarité (RLS) est une faute ! Entre 2017 et aujourd'hui, le nombre de demandeurs dans le logement social a augmenté de 600 000.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) aussi est une faute, car il détourne l'investissement du logement vers les produits financiers. Pourtant, aucune famille ne dort dans un plan d'épargne en actions (PEA).

Certes, depuis peu, notamment grâce à Michel Barnier et à Valérie Létard, une inflexion inverse a été donnée. Malheureusement, l'instabilité gouvernementale nous a contraints à légiférer par petites touches, à coups de propositions de loi sectorielles. Celles-ci sont utiles – je pense, par exemple, à la régulation des meublés de tourisme, à la transformation des

bureaux en logements ou à la rénovation énergétique, encore en instance devant l'Assemblée nationale –, mais elles n'ont donné ni un souffle ni un cap.

« Il n'est pas de vent favorable pour celui qui ne sait pas où il va », écrivait Sénèque. C'est pour cela que j'ai pris la décision de déposer, avec le président du groupe Les Républicains, Mathieu Darnaud, une proposition de loi dont l'objet est simple : tracer un cap clair et nous donner les moyens de répondre à l'onde de choc politique de la crise du logement.

Nous proposons non pas une « solution miracle », mais un texte d'ensemble avec des outils multiples, parce que la crise du logement est multifactorielle. Cela suppose d'avancer sur nos deux jambes que sont le logement privé, à travers l'accès à la propriété et le logement locatif, et le logement social.

La proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction tend donc tout d'abord à rétablir une programmation en faveur du logement : c'est son titre I^{er}.

Loin de l'affichage politique, cette programmation est absolument indispensable pour construire une réponse concrète à la crise du logement. Comment agir dans la durée sans se fonder sur une vision partagée de l'ampleur de la tâche ? Cessons de naviguer à vue ! Les élus locaux et les bailleurs sociaux ont plus que jamais besoin de visibilité.

Ils sont d'ailleurs demandeurs de cette programmation. Car, oui – n'ayons pas peur l'affirmer –, il faut construire plus.

Quant à l'objectif de construction retenu, soit 400 000 logements par an d'ici à 2030, il est largement partagé. Il est ambitieux au regard de la production, qui est tombée à 280 000 mises en chantier à la fin de l'année 2024, mais sans irréalisme.

À ces objectifs de construction, nous avons ajouté des objectifs de rénovation, car le parc existant est un gisement rapidement mobilisable de logements.

Cette programmation devra bien évidemment être déclinée à l'échelle locale : c'est dans nos territoires que se joue la relance de la production de logements. Pour cela, nous proposons de renforcer les autorités organisatrices de l'habitat (AOH), créées sur l'initiative du Sénat en 2021, mais demeurées jusqu'à présent une « coquille vide », malgré le rôle central que jouent les intercommunalités en matière d'habitat.

Le titre II de la proposition de loi entend relancer la production de logements. Cela passe d'abord par un pacte renouvelé avec les élus locaux en matière de production de logements sociaux.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) est efficace – oui, je le dis, elle est efficace ! – pour augmenter la construction de logements sociaux, comme l'a montré la mission d'évaluation que j'ai menée avec Valérie Létard à l'occasion des vingt ans de ce dispositif.

M. Yannick Jadot. Bravo !

Mme Dominique Estrosi Sassone. Mais, monsieur Jadot, elle est imparfaite. Soyons francs : qui ne connaît pas, dans son territoire, un maire découragé par une application déconnectée des réalités locales ? Il n'est pas question d'abandonner l'ambition du rééquilibrage territorial et de la mixité sociale ; il s'agit simplement d'encourager et d'accompagner nos élus locaux.

Redonner confiance aux maires en matière de logement social, c'est aussi, et surtout, leur donner la maîtrise du peuplement de leur commune. C'est indispensable pour répondre à leur sentiment de dépossession de l'attribution des logements sociaux. Ce sentiment, qui progresse, est très défavorable à la création de nouveaux logements sociaux. La proposition de loi reprend donc naturellement celle de Sophie Primas, qui a été adoptée par le Sénat à la fin de l'année 2023.

La relance de la production passe aussi par la création de nouveaux instruments pour faciliter la mobilisation du foncier. Car ce dernier est, comme j'aime à le dire, la « base de tout » ! Nous proposons ainsi que les maires disposent d'un droit de préemption pour motif de régulation des marchés fonciers, mais aussi plusieurs mesures pour faciliter les opérations de transformation de locaux en logements, ainsi qu'une réduction du délai d'appropriation des biens sans maître, mesure souhaitée de longue date par le Sénat et les collectivités.

Le titre III de la proposition de loi vise à revaloriser la propriété et à relancer les parcours résidentiels : c'est une urgence politique. Pour les classes moyennes, ne pas parvenir à sortir du parc locatif alimente le sentiment de déclassement et d'assignation à résidence. Devenir propriétaire fait partie du rêve français ; nous voulons le rendre possible.

À cet égard, nous proposons notamment d'ajouter le principe constitutionnel d'accès au logement parmi les objectifs que doit prendre en compte le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Cette autorité de surveillance du système financier édicte des règles d'octroi de crédit, qui sont contraignantes depuis 2021 : cela a des répercussions très importantes sur l'accès à l'emprunt des ménages, et notamment des investisseurs locatifs, comme nous l'avions déjà souligné avec Amel Gacquerre et Viviane Artigalas en 2024.

Car relancer les parcours résidentiels, c'est aussi, bien évidemment, favoriser l'investissement locatif : sans propriétaires bailleurs, il n'y a pas de locataires. C'est pourquoi, parallèlement aux mesures comprises dans ce texte, je souhaite que la loi de finances consacre, cher Marc-Philippe Daubresse, le statut fiscal espéré pour les bailleurs privés. Nous le savons, celui-ci peut être bénéfique pour les finances de l'État et des collectivités, ainsi que pour notre économie et notre société.

Par cette proposition de loi, nous voulons également protéger la propriété contre le squat. Il faut supprimer les détournements de la location meublée touristique et toutes les autres formes de squat, qui touchent les propriétaires, mais aussi, bien souvent, des locataires privés de leur logement. Quand on est chez autrui, on ne peut pas se dire chez soi, c'est le bon sens. N'en dévions pas.

Le titre IV de la proposition de loi tend à soutenir les bailleurs sociaux : il s'agit de leur redonner les moyens de relancer la production, mais également la rénovation, et de faire ainsi face aux défis qui les attendent dans leur parc locatif social.

Nous fixons notamment une trajectoire volontariste de financement du logement social, qui ne fait que refléter la position constante du Sénat depuis la création de la RLS en 2018. Nous programmons ainsi l'extinction de la RLS d'ici à 2031, mais aussi un retour de l'État au fonds national des aides à la pierre (Fnap) au même horizon, car c'était bien la promesse initiale, en 2016, lors la création de ce dispositif.

Le titre V de la proposition de loi concerne la rénovation énergétique du parc privé et la lutte contre l'habitat dégradé. Il reprend des mesures largement partagées au sein de notre Haute Assemblée, comme le groupement momentané d'entreprises, que nous avons proposé avec Guillaume Gontard dans le cadre de la commission d'enquête de 2024.

Enfin, le dernier titre de cette proposition de loi s'attache au logement des travailleurs. Ce sujet dépasse le seul champ de la politique du logement : c'est une question essentielle de recrutement pour nos entreprises et un enjeu d'attractivité majeur pour nos territoires et nos services publics hospitaliers ou de transport. Nous ne pouvons pas penser réindustrialisation ou service de proximité sans penser au logement. Et à ceux qui opposent publics prioritaires, droit au logement opposable (Dalo) et travailleurs, je rappelle que plus de la moitié des personnes reconnues Dalo ont aujourd'hui un emploi.

L'emploi n'est malheureusement plus un rempart contre la précarité.

Voilà, monsieur le ministre, mes chers collègues, les principales lignes directrices de cette proposition de loi : les solutions proposées sont nombreuses et – nous en avons bien conscience – ne seront pas mises en œuvre en un jour. Mais, en adoptant ce texte, nous aurons l'avantage de savoir où nous voulons aller : vers une politique du logement redonnant confiance à celles et ceux qui construisent, qui investissent et qui travaillent pour faire vivre nos territoires. (*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains, UC, RDPI et INDEP.*)

M. le président. La parole est à Mme la rapporteure. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, avec cette proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, je me réjouis que nous examinions enfin un texte d'ensemble couvrant le parc privé et le parc social.

La programmation que prévoit l'article 1^{er} est indispensable pour nous donner un cap. L'objectif de construire 400 000 logements par an d'ici à 2030 témoigne d'une forte ambition, mais sans irréalisme.

Dans la lignée des précisions apportées en commission concernant la rénovation du parc social et le logement étudiant, nous soutiendrons un amendement tendant à éclaircir certains objectifs, sans entrer dans un niveau de détail qui irait à l'encontre de la finalité du texte : fixer un cap.

Au-delà de la programmation, la proposition de loi comporte un important volet en faveur de nos territoires.

Si l'article 2 renforce les AOH, créées sur l'initiative du Sénat en 2021, le maire reste bien l'acteur central du logement à l'échelle locale.

À l'article 3, dans l'esprit des aménagements votés en commission en faveur des communes nouvelles, nous nous montrerons favorables aux amendements visant à redonner confiance aux maires découragés par l'application uniforme de la loi SRU.

L'article 4 est aussi essentiel pour les maires : il leur donne une meilleure maîtrise du peuplement de leur commune, en reprenant la proposition de loi de Sophie Primas, adoptée par le Sénat à la fin de l'année 2023. Il n'est pas normal que les maires soient marginalisés du processus d'attribution alors qu'ils sont responsables du vivre-ensemble de la commune !

En commission, nous avons répondu aux craintes sur l'absence de quorum en permettant aux commissions de se tenir en l'absence du maire.

En ce qui concerne la mobilisation du foncier, la proposition de loi vise, d'une part, à agir directement sur les prix du foncier et de l'immobilier – c'est le nouveau droit de préemption créé par l'article 5 – et, d'autre part, à favoriser la reconversion du bâti existant, grâce à deux mesures : l'appropriation des biens sans maître, dont le délai est réduit de trente ans à quinze ans par l'article 7, et diverses dérogations pour faciliter la transformation des bureaux en logements dans les opérations de revitalisation des territoires.

En commission, nous avons surtout élargi le champ d'application de l'article 6. Nous y avons inclus les locaux commerciaux, qui représentent une manne foncière considérable, et nous avons musclé la gamme des dérogations aux règles d'urbanisme, en traitant notamment la question, ô combien sensible, du stationnement pour les travaux portant sur le bâti existant.

L'article 40 de la Constitution bride les initiatives parlementaires sur le droit de préemption et l'appropriation des biens sans maître. Toutefois, nous vous proposerons quelques avis favorables pour mieux accompagner les collectivités dans ces démarches souvent complexes. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions.)*

M. le président. La parole est à M. le rapporteur. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.)*

M. Marc Séné, rapporteur de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, cette proposition de loi comprend des dispositions utiles pour relancer les parcours résidentiels et soutenir la rénovation énergétique du parc privé. Celles-ci complètent les mesures fiscales dont notre pays a besoin pour inciter à l'investissement locatif, qui sont discutées dans le cadre de l'examen du budget.

L'article 8 remédie à une absurdité de notre droit qui conduit à ne pas reconnaître un squat s'il n'est pas précédé d'une introduction frauduleuse dans un logement. Notre commission a souhaité conforter cet article, en affichant une grande fermeté face aux contournements liés aux locations meublées touristiques. Nous vous proposons encore un ajustement à ce sujet pour sécuriser la rédaction.

L'article 9 précise que le Haut Conseil de stabilité financière, qui rend des décisions contraignantes en matière d'octroi de crédit, doit prendre en compte l'accès au logement dans l'exercice de ses missions. Monsieur le ministre, nous savons que nous agissons dans un cadre européen contraint ; c'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons attiré votre attention sur la consultation de la Banque centrale européenne. Mais enfin, il ne nous semble pas révolutionnaire de vouloir consacrer la prise en compte d'un droit constitutionnel par une autorité administrative !

L'article 11 vise à élargir aux meublés le droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente : c'est pour eux un droit supplémentaire.

L'article 16 tend à faciliter les rénovations énergétiques grâce à la création d'un congé pour travaux lorsque ceux-ci sont incompatibles avec le maintien dans les lieux. Afin de prévenir les contournements, notre commission a appliqué des sanctions en cas de congés frauduleux.

L'article 17 vise à lever l'obligation de solidarité financière dans le cadre des groupements momentanés d'entreprises, comme proposé par la commission d'enquête de 2024 de

Dominique Estrosi Sassone et Guillaume Gontard et voté par les deux assemblées lors de l'examen du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, en 2021. Il n'y a en effet guère de sens pour des entreprises artisanales de taille et de capacités financières limitées à être responsables les unes envers les autres, surtout compte tenu de la spécialisation des activités de la rénovation.

Enfin, l'article 18 prévoit, d'une part, d'inscrire la lutte contre la vacance parmi les missions de l'Agence nationale de l'habitat et, d'autre part, de rendre opérationnels les prêts collectifs à adhésion simplifiée, créés par la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dont Amel Gacquerre était rapporteure. Nous vous proposerons, là encore, des ajustements.

Je tiens à remercier mes deux corapporteuses, ainsi que notre présidente de commission, Dominique Estrosi Sassone, du travail qui a été accompli de concert. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions.)*

M. le président. La parole est à Mme la rapporteure. *(Applaudissements sur les travées des groupes UC et Les Républicains.)*

Mme Amel Gacquerre, rapporteure de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la présente proposition de loi introduit plusieurs mesures attendues en faveur de la relance du logement social en donnant aux organismes de HLM les moyens de relancer la production de logements, ainsi que la rénovation et la réhabilitation de leur parc.

Les articles 12 et 13 fixent notamment une trajectoire programmatique de financement du logement social, qui traduit l'opposition constante et ferme du Sénat à la RLS depuis 2018.

Monsieur le ministre, vous concéderez qu'en accordant un délai de cinq ans pour mettre fin à une ponction improductive injustement créée voilà huit ans, le Sénat est fidèle à sa réputation de chambre constructive et modérée ! Nous avons choisi de concrétiser la dynamique impulsée en 2025 par Valérie Létard, qui a réduit de 200 millions d'euros la RLS.

Le texte s'attelle aussi au financement du Fnapp, auquel nous sommes très attachés. En accord avec le rapport de la commission des finances de cet été, l'article 13 prévoit le retour de l'État dans le financement de ce fonds à l'horizon 2030, sur une base paritaire, comme envisagé lors de sa création en 2016. Certes, ces deux mesures représentent un coût pour l'État, mais celui-ci n'est que le reflet de l'ampleur du désengagement de la politique du logement depuis 2018.

L'article 10 soutient l'accession sociale à la propriété. En commission, nous avons réaffirmé que la vocation première de la vente de HLM est de permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété, et non de créer un effet d'aubaine pour des propriétaires bailleurs. Nous avons donc renforcé les clauses antispéculatives de la vente de HLM.

L'article 14 vise à apporter des assouplissements et flexibilités en faveur des bailleurs sociaux, pour favoriser l'équilibre économique de leurs opérations. Notre commission l'a enrichi, en reprenant des mesures de la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement qui avaient été censurées et en facilitant l'accompagnement des ménages dans le cadre des ventes de baux réels solidaires.

L'article 15 reprend un article du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables permettant aux bailleurs sociaux de déroger aux plafonds de loyers après réhabilitations, uniquement – je dis bien uniquement – pour les nouveaux locataires. C'est une mesure attendue qui permettra de procéder à des augmentations de loyer précisément encadrées.

Enfin, la présente proposition de loi, notamment *via* son article 19, vise à favoriser le logement des travailleurs, notamment par l'accroissement des droits de réservation en cas de cession de foncier de l'État et par l'élargissement de la clause de fonction dans le logement social. Notre commission a introduit deux nouvelles mesures : la première vise à consacrer l'usufruit locatif employeur, qui intéresse tout particulièrement les entreprises de moins de cinquante salariés ; la seconde tend à inviter le Gouvernement à soutenir le prêt subventionné par l'employeur. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et Les Républicains.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs les sénateurs, permettez-moi tout d'abord de vous présenter mes meilleurs vœux pour la nouvelle année et de saluer Mme la présidente de la commission des affaires économiques, ainsi que les différents rapporteurs.

Nous pouvons dire que l'année 2026 commence bien. En effet, nous ouvrons cette séance par un débat consacré au logement, ce qui est une excellente chose. Il faut se réjouir des bonnes nouvelles quand il y en a ! (*M. Yannick Jadot s'exclame ironiquement.*)

Les enjeux liés à la crise du logement que traverse notre pays occupent – vous l'imaginez bien – une place centrale dans les discussions de nos deux assemblées.

Je tiens à saluer le travail sénatorial qui a été réalisé à cet égard, en particulier celui de la présidente de la commission des affaires économiques. Chère Dominique Estrosi Sassone, nous avons échangé ici le 4 novembre dernier, et vous étiez alors en pleine rédaction du texte que nous examinons aujourd'hui : la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction (Choc).

Ce texte est dense et ambitieux. Il reprend des initiatives parlementaires pertinentes, comme celle de la sénatrice Primas ou encore celle de la sénatrice Artigalas, que je veux saluer.

Par le biais d'amendements en commission des affaires économiques, ce texte, déjà très riche, a également été étoffé par d'autres initiatives parlementaires, que je veux tout autant saluer. Nous aurons l'occasion d'y revenir durant la discussion des articles.

J'ai échangé avec un certain nombre d'entre vous à de nombreuses reprises. Vous le savez, ma feuille de route est simple : produire du logement partout et pour tous. Ce texte répond déjà largement à l'objectif. Je vous dis donc : « Bravo et merci ! » Merci de nous donner collectivement aujourd'hui les moyens d'échanger sur les solutions pragmatiques, au plus proche des réalités des élus locaux, pour relancer la construction et la rénovation dans notre pays.

Toutefois, le périmètre de ce texte ayant l'envergure d'un quasi-projet de loi, certaines de ses dispositions sont dépendantes de différents débats qui se tiennent actuellement ailleurs, notamment sur le projet de loi de finances et sur le projet de loi de décentralisation, cher au Premier ministre.

Je pense en particulier aux articles 12 et 13, sur le Fnapi et la RLS, qui relèvent de la discussion budgétaire encore en cours, avec laquelle je ne souhaite pas interférer. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a déposé des amendements de suppression.

L'article 2 est relatif aux AOH. Je connais l'investissement du Sénat sur le sujet, et je vous assure que nous aurons bientôt l'occasion d'échanger longuement et plus en détail dans le cadre du projet de loi de décentralisation que prépare actuellement le Premier ministre. Et si je veux, comme vous, donner plus de liberté aux territoires, je souhaite néanmoins vous indiquer que le Gouvernement est défavorable à des dispositions qui permettraient aux AOH de décider du zonage ou encore, en outre-mer, d'adapter des conditions de décence ou d'insalubrité.

Ce texte ambitieux se veut une quasi-loi de programmation du logement par son article 1^{er}. (*Mme Dominique Estrosi Sassone sourit.*) Je comprends tout à fait cette volonté de fixer une trajectoire, un cap, une ambition. Néanmoins, je ne pense pas qu'il faille fixer des chiffres dans la loi.

M. Marc-Philippe Daubresse. C'est ce que nous avons fait avec succès par le passé, monsieur le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je n'en doute pas, cher Marc-Philippe Daubresse.

Mais nous pouvons évidemment débattre de la cohérence de ce qui est proposé avec, notamment, la stratégie nationale bas-carbone 3, qui est actuellement en consultation.

Si je mets dès à présent nos divergences – légères – sur la table, c'est parce que la relation de confiance que nous avons bâtie m'impose de vous parler en toute transparence.

Pour le reste, soyez assurée, madame la présidente Estrosi Sassone, de mon total et entier soutien.

Nous avons de nombreux points de convergence.

Je pense notamment aux évolutions de la loi SRU, avec un renforcement du couple maire-préfet et l'intégration du logement intermédiaire, ce qui est très important. Il s'agit de propositions qui me semblent pouvoir inciter les élus à faciliter la construction de logements sociaux et intermédiaires, en lien avec le renforcement du pouvoir d'attribution au maire. Cette question sera aussi débattue dans le futur projet de loi de décentralisation. Ce sera l'occasion de sécuriser le dispositif au maximum.

De même, toutes les mesures visant à accroître la capacité d'investissement des bailleurs sociaux, avec notamment la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) inversée, la copromotion, la facilitation de la construction et gestion de logements intermédiaires, l'augmentation raisonnée des loyers en cas de rénovation énergétique, qui sera compensée par des économies de charges, vont évidemment dans le bon sens.

Le renforcement de la lutte contre les squats est également très attendu par nos concitoyens. Vous y apportez des solutions nouvelles.

La reprise de certaines des dispositions de la proposition de loi Huwart de simplification du droit de l'urbanisme et du logement – je pense notamment aux délais de préemption des biens sans maître – apporte également des éléments très positifs.

Ainsi que nous aurons peut-être l'occasion de l'évoquer durant la discussion des articles, je travaillerai dans les prochaines semaines – je tiendrai l'ensemble des sénateurs informés – à un certain nombre de mesures complémen-

taires à ce texte. Je pense notamment au lancement d'une mission pour favoriser et sécuriser l'investissement locatif. Il y a beaucoup à faire. Certaines règles du jeu sont aujourd'hui à moderniser, car elles pourraient être obsolètes. Je pense notamment à la situation de familles locataires en impayé. Il faudra pouvoir aller encore plus loin.

Vous le savez, je suis aussi attaché à la possibilité de regarder tous les trois ans le bail qui lie un bailleur social et un locataire. À cet égard, je voudrais saluer l'amendement présenté par le sénateur Daniel Fargeot.

M. Daniel Fargeot. Excellent amendement ! (*Sourires sur les travées du groupe UC.*)

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même si l'amendement ne pourra pas être examiné aujourd'hui, car il a été déclaré irrecevable, étant considéré comme un cavalier, cette initiative avait le mérite d'ouvrir le débat. J'espère que nous pourrions reprendre la discussion prochainement.

Mesdames, messieurs les sénateurs, vous l'aurez compris, le Gouvernement se prononcera en faveur de la présente proposition de loi, sous réserve des quelques éléments que je viens d'indiquer.

Ainsi que je l'ai évoqué, d'autres textes nous permettront, je l'espère, d'approfondir certains de nos échanges relatifs au logement au cours de cette année.

La proposition de loi de Mme Gacquerre visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété, par exemple, est vivement attendue à l'Assemblée nationale. Nous travaillons sur le calendrier parlementaire, afin qu'elle puisse être examinée rapidement, tant elle est utile et nécessaire. Elle permettra le maintien sur le marché des logements contre engagement de travaux, même quand la lettre du diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est pas bonne, ce qui est évidemment important. La date n'est pas encore fixée, mais nous sommes très mobilisés, madame la sénatrice.

Cette année n'est peut-être pas l'année du logement comme grande cause nationale – je sais que certains d'entre vous l'auraient ardemment souhaité –, mais elle sera sans aucun doute une année particulièrement riche en textes législatifs sur le sujet. Et je sais pouvoir compter sur la mobilisation de chacune et de chacun d'entre vous. En tout cas, comptez sur ma totale détermination ! (*Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.*)

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER.*)

Mme Viviane Artigalas. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous débattons aujourd'hui d'un texte fondé sur un constat juste : la crise du logement est là, massive, durable, et elle mine le quotidien de millions de Français. La chute de la production, la tension locative, l'explosion des prix et l'attente interminable d'un logement social, tout cela est devenu la norme. Et derrière les chiffres, il y a des vies suspendues, des projets familiaux différés, des mobilités professionnelles impossibles.

Pour nous, socialistes, le logement n'est pas un secteur parmi d'autres ; c'est une condition de la dignité, de la santé, de l'émancipation et c'est une clé de la cohésion territoriale. Nous le disons depuis des années : il faut un choc de l'offre, pourvu qu'il s'agisse d'un choc juste, social, qui ne fragilise pas les protections qui fonctionnent et ne fasse pas porter aux plus modestes le prix d'une pénurie organisée.

D'ailleurs, je le dis clairement, cette proposition de loi, déposée par nos collègues de droite, contient des éléments qui vont dans le bon sens. Elle comporte des objectifs programmatiques ambitieux de production et de rénovation, y compris pour le logement social, et ouvre enfin des sujets que certains ont longtemps refusé de regarder en face. Je pense à la fragilisation des bailleurs sociaux, mais aussi à la RLS et au financement du Fnapp. En outre, elle contient des mesures utiles de simplification foncière, comme la réduction des délais d'acquisition des biens sans maître par les collectivités.

Malgré ces éléments, ce texte cache une réalité politique : il traduit les rengaines de la droite sénatoriale,...

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Je vous retourne le compliment !

Mme Viviane Artigalas. ... qui sont incompatibles avec l'objectif affiché de relance du logement social.

D'abord, l'assouplissement proposé de la loi SRU, via l'introduction du logement intermédiaire dans les décomptes de logements sociaux, déplace le problème au lieu de le résoudre. En période de pénurie de logements HLM, prendre en compte dans les obligations de construction de logements sociaux le logement intermédiaire, c'est organiser la rareté là où la demande est la plus forte. Le logement intermédiaire a son utilité, mais il ne peut pas devenir l'alibi permettant de reculer sur la solidarité territoriale.

Ensuite, le droit de veto des maires dans les attributions de logements, présenté comme du bon sens, risque surtout de transformer la pénurie en instrument politique local, sans créer un seul logement en plus. Quand l'offre est insuffisante, la gouvernance ne remplace pas la construction, elle ne fait que déplacer la tension.

Je pourrais aussi citer le durcissement des dispositions relatives au squat et au maintien dans les lieux, ou encore le nouveau congé pour travaux d'économie d'énergie sans relogement des locataires. Ces mesures ne répondent pas aux causes profondes de la crise et peuvent même susciter des situations humaines intolérables.

C'est pourquoi le groupe SER a fait le choix d'une opposition constructive : nous ne caricaturerons pas, nous travaillerons et proposerons des solutions, mais nous ne cautionnerons pas un texte qui, par endroits, contredit ses propres objectifs.

Je veux insister sur un point important : ce texte reprend deux propositions de loi défendues par notre groupe.

La première, que j'ai moi-même déposée, vise à faciliter le recours aux groupements momentanés d'entreprises, en lien avec la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb). Elle vise à lever un frein très concret : dans beaucoup de territoires, particulièrement en zone rurale, les chantiers de rénovation ne démarrent pas parce que les artisans sont trop isolés face à la complexité administrative et assurantielle ainsi qu'à l'agrégation des lots. Le texte que je propose relève du pragmatisme social : aider les entreprises du bâtiment à travailler ensemble, c'est accélérer la rénovation, sécuriser les délais et stabiliser l'emploi local.

La seconde proposition de loi, déposée par notre collègue Serge Mérillou et intitulée proposition de loi visant à expérimenter un dispositif de soutien à la réhabilitation du parc de logement social en zone peu dense, concerne un enjeu trop souvent négligé, celui de la rénovation du patrimoine HLM en zone rurale. Il s'agit, là aussi, d'un point d'appui essentiel, car la crise du logement ne se manifeste pas seulement dans les grandes agglomérations ; elle frappe aussi les petites villes,

les bourgs-centres et les territoires où le parc est ancien, parfois très dégradé, et où l'investissement est plus difficile à boucler.

Mes chers collègues, le fait que le présent texte reprenne nos deux propositions de loi constitue un « aveu d'intérêt » de la part de ses auteurs. Il faut donc en tirer les conséquences et aller plus loin encore, notamment en matière de rénovation du bâti rural : c'est sujet social, parce qu'on y concentre souvent la précarité énergétique la plus silencieuse ; écologique, parce que rénover est plus vertueux que construire ; et territorial, parce qu'un logement rénové et abordable, c'est un commerce qui survit, une école qui reste ouverte, un médecin qui s'installe.

Or, dans nos campagnes, les obstacles s'empilent, nous le savons tous. Le reste à charge est trop élevé, l'ingénierie manque, les dispositifs sont trop instables, les travaux sont difficiles à planifier et l'on demande à des ménages modestes ou à des bailleurs déjà fragilisés de porter seuls l'effort d'un chantier national.

Oui, nous soutiendrons tout ce qui facilite concrètement la rénovation, mais nous demandons aussi une marge supplémentaire. Il faut sécuriser et amplifier les financements, stabiliser les dispositifs et cibler davantage les territoires ruraux, là où les besoins et la fragilité du parc sont souvent les plus forts.

Cette exigence est encore plus urgente si l'on se place du point de vue de ceux qu'on oublie trop facilement dans les politiques du logement : les jeunes.

Je veux ici faire un lien direct avec les travaux que j'ai eu l'honneur de conduire, au nom du Sénat, avec mes collègues Martine Berthet et Yves Bleunven, dans le cadre de la mission d'information sur le logement des jeunes, dont le rapport a été adopté par la commission des affaires économiques le 15 octobre 2025. Ce rapport formule vingt-cinq propositions et rappelle une évidence : sans logement, pas d'autonomie ; sans autonomie, pas d'égalité des chances.

Nous avons voulu couvrir l'ensemble des parcours des 16-29 ans : étudiants, apprentis, jeunes actifs, jeunes ménages. La réalité d'aujourd'hui est celle d'une jeunesse prise en étau : les aides sont parfois mal calibrées, l'offre est éclatée et la concurrence sur le parc locatif est devenue féroce. Le logement des jeunes n'est pas une niche, c'est un enjeu économique et social majeur et un investissement pour la Nation.

Là encore, la ruralité est au cœur du sujet, car les jeunes des territoires ruraux subissent une double peine : moins d'offres locatives adaptées, moins de solutions de logements temporaires et des mobilités contraintes. Le logement des apprentis, des alternants, des saisonniers et des jeunes travailleurs, notamment dans les bassins d'emploi, doit devenir aussi prioritaire que le logement étudiant.

Je le dis clairement : si nous voulons un choc du logement, veillons aussi à ce qu'il favorise l'émancipation. Construire, oui ! Rénover, encore plus, car c'est le chantier le plus efficace pour réduire la facture énergétique ! Surtout, rénover partout, y compris le bâti rural et le parc social rural, et non seulement là où les opérations sont rentables sur le papier !

Mes chers collègues, je veux terminer en revenant à l'esprit de ce débat. Nous ne pouvons pas, d'un côté, nous contenter d'afficher des objectifs ambitieux et, de l'autre, détricoter les piliers de la solidarité. Nous ne pouvons pas prétendre renforcer la construction de logements sociaux tout en affaiblissant la loi SRU. Nous ne pouvons pas répondre à la crise du logement par des mesures de gestion de la pénurie.

Oui, nous participerons au débat. Nous défendrons nos amendements et soutiendrons toutes les mesures qui vont dans le bon sens, notamment lorsqu'elles reprennent des propositions socialistes utiles au territoire.

Toutefois, en l'état, et malgré nos convergences sur certains articles, nous ne voterons pas ce texte, parce que la crise du logement mérite mieux qu'un compromis bancal entre de l'affichage et ce qui relève, à nos yeux, d'un renoncement, en particulier sur la loi SRU.

Ce que nous voulons, c'est une politique du logement à la hauteur des urgences, une relance massive et sécurisée de la construction sociale, une rénovation accélérée et financée du parc, en priorité dans le bâti ancien et rural, et une priorité assumée au logement des jeunes, comme l'a montré notre mission d'information. Il faut programmer, accompagner, innover et, surtout, agir. *(Applaudissements sur les travées des groupes SER et GEST.)*

M. le président. La parole est à Mme Marianne Margaté. *(Applaudissements sur des travées du groupe CRCE-K.)*

Mme Marianne Margaté. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est « un objectif de valeur constitutionnelle découlant des dixième et onzième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 ». Voilà ce que l'on peut lire dans l'exposé des motifs de cette proposition de loi, dont l'acronyme – Choc – pourrait laisser supposer un grand chamboulement permettant d'endiguer la crise du logement.

De quelle crise parlons-nous ? Nous comptons 12 millions de personnes fragilisées, 4,2 millions de personnes mal logées, près de 3 millions de ménages en attente d'un logement social, 1,3 million de propriétaires sous le seuil de pauvreté et 350 000 personnes sans domicile. Depuis de trop nombreuses années, nous rappelons ces chiffres qui, à chaque mise à jour, sont toujours en hausse.

Les causes, nous les connaissons : le foncier est trop cher, de même que le prix des ventes immobilières, et, pour maximiser la rentabilité de leur logement, les propriétaires privés augmentent les loyers. Les locataires, eux, manquent d'opportunités, parce qu'Airbnb et l'existence des résidences secondaires réduisent l'offre locative.

Après la Seconde Guerre mondiale, la solution pour répondre à la crise consistait à construire des logements sociaux, des logements accessibles au plus grand nombre, en tenant compte des revenus des demandeurs et en fixant des loyers plafonnés. Désormais, le nombre de demandes se creuse chaque année d'environ 100 000 et les professionnels du secteur sollicitent la construction d'au moins 150 000 logements sociaux par an pour combler ce trou. En parallèle, il y a 5,4 millions de passoires thermiques à rénover, dont de nombreux logements sociaux.

Le logement n'est pas un bien comme les autres ; il est le premier des droits, parce qu'il est le premier des besoins. Nos concitoyens sont prêts à moins manger et à moins se soigner pour être sûrs de conserver un toit sur leur tête. Sans encadrement en zone tendue, les propriétaires pourraient augmenter les loyers sans limite : être à l'abri n'a pas de prix.

Oui, il faut une intervention publique ; oui, il faut un « choc », mais celui qui est présenté au travers de ce texte est bien loin de répondre aux besoins et aux attentes.

Sans doute, nous notons les bonnes intentions, clamées comme les bons vœux de début d'année : en matière de construction et de financement de logements sociaux, les

auteurs du texte proposent de « tendre vers » une réduction de la RLS, de « tendre vers » la construction de 120 000 logements sociaux d'ici à 2030.

Mais nous sortons de discussions budgétaires au cours desquelles la majorité sénatoriale n'a pas voulu concrétiser les financements supplémentaires permettant de construire des logements sociaux. Ainsi, pour les financements et les constructions, vous vous contentez de formuler quelques hypothèses, mes chers collègues.

En revanche, lorsqu'il s'agit d'aggraver la crise, vous proposez des reculs concrets ! Vous proposez ainsi d'inciter les bailleurs sociaux à brader leur patrimoine pour s'autofinancer ; de réduire la part de logements sociaux dans le taux obligatoire de 25 %, en prenant en compte les logements intermédiaires, plus chers et dont la vocation n'est clairement pas de loger le plus grand nombre ; d'interdire la construction de logements sociaux dans les communes qui participent à l'effort de solidarité ; de faciliter encore les expulsions, de créer une clause de fonction dans le parc social, qui condamnera celui qui perd son emploi à perdre également son logement et donnera six mois à une personne ayant perdu sa compagnie ou son compagnon pour quitter les lieux.

Ces mesures rétrogrades ne sont pas des objectifs et n'attendent pas 2030 pour être appliquées. Elles seront mises en place dès l'adoption du texte et creuseront un peu plus les difficultés d'accès au logement...

Alors que nous venons de célébrer les vingt-cinq ans de la loi SRU, ce texte ne lui fait pas de cadeau. Nous devons au contraire faire en sorte que l'État reprenne son rôle en faisant respecter les obligations de construction de logements sociaux, plutôt que d'affaiblir les critères de priorité et de saper la loi SRU là où celle-ci n'est pas respectée.

Il faut prendre le mal à la racine et dire les choses clairement : les difficultés pour se loger viennent d'une inadéquation entre l'offre et la demande, entre les plus riches, qui possèdent les logements, et les plus pauvres, qui en dépendent.

Nous proposerons donc de construire réellement 200 000 logements sociaux par an d'ici à 2030, d'encadrer les prix du foncier, de pérenniser l'encadrement des loyers. Par ailleurs, nous interdirons les expulsions sans solution de relogement ou d'hébergement. Le logement doit être pris pour ce qu'il est : un droit inaliénable dont nous sommes les garants, quelles que soient les ressources et les situations des ménages concernés.

En l'état de cette proposition de loi, mon groupe s'opposera à son adoption. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K.*)

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot. (*Applaudissements sur les travées du groupe GEST.*)

M. Yannick Jadot. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, 4 millions de personnes sont mal logées, 350 000 sont sans-abri, plus de 1 000 personnes sont mortes dans la rue en 2024, il y a 450 000 logements indignes, plus d'un tiers des Français ont froid l'hiver puis étouffent l'été et autant peinent à payer leur facture ; c'est trois fois plus qu'il y a cinq ans.

Les loyers explosent, l'accès à la propriété recule et les files d'attente pour obtenir un logement social s'allongent, avec trois millions de ménages qui en sont privés. Sept Français sur dix affirment qu'il est difficile de se loger dans leur commune.

Pour beaucoup de nos compatriotes, c'est une atteinte majeure à leur dignité, un sentiment intime et profond de déclassement, en plus d'être une menace pour leur santé et leur sécurité. S'ajoute à cela le fait que le logement demeure le premier poste de dépense contrainte.

Ce qui devrait être une cause nationale est resté depuis 2017 dans un trou noir politique, c'est un terrible aveu d'impuissance de la part des gouvernements successifs. Année après année, budget après budget, les politiques publiques en faveur du logement s'affaiblissent.

Face à cette démission gouvernementale, la majorité sénatoriale nous soumet aujourd'hui une proposition de loi composée de mesures issues d'un certain nombre de textes, dont la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite Kasbarian 1, et le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables (Dola).

Soyons clairs, mes chers collègues, si nous partageons pour partie votre diagnostic, nous rejetons la plupart de vos orientations. Ce texte détourne le débat des responsabilités réelles et fait un choix politique clair, celui de la rentabilité immobilière comme boussole de la politique du logement.

La crise actuelle est causée non pas par un excès de protection des locataires, mais par le désengagement massif de l'État, par l'asphyxie organisée du logement social, par la financiarisation du logement, devenu un produit d'investissement avant d'être un droit fondamental.

Au lieu d'agir sur les causes, le texte les aggrave : facilitation des expulsions, criminalisation accrue des occupations, congé pour travaux de rénovation énergétique sans relogement, augmentation des loyers après rénovation, vente accélérée et émiettement du parc HLM.

Le texte traduit également une volonté de décentralisation en matière de logement et d'habitat. Derrière cette intention louable,...

Mme Sophie Primas. Ah !

M. Yannick Jadot. ... c'est la loi SRU qui est visée : neutralisation des sanctions contre les communes en situation irrégulière – les communes carencées –, intégration du logement intermédiaire dans le rattrapage des quotas SRU, suppression de la commission nationale SRU ;...

Mme Sophie Primas. Enfin !

M. Yannick Jadot. ... tout concourt à faire chuter la production de logements sociaux et à déprioriser les publics les plus fragiles. Nous nous y opposons fermement !

La loi SRU a permis, en vingt-cinq ans, la construction de 1 million de logements sociaux. Rappelons que le logement social est un outil efficace, probablement beaucoup plus efficace et moins coûteux pour les finances publiques que la multiplication d'abattements fiscaux accordés sans contrepartie.

En outre, tous les garde-fous qui pouvaient s'interposer entre la volonté de certaines communes récalcitrantes et l'État sont balayés. Si nous sommes favorables au fait de redonner aux élus locaux des capacités d'action, la loi ne peut pas devenir un patchwork, en vertu duquel le droit au logement – inconditionnel, constitutionnel – dépendrait du code postal.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Oh !

M. Yannick Jadot. Certes, le texte acte quelques avancées, notamment en ce qui concerne les capacités financières des bailleurs sociaux, *via* la baisse de la RLS ou la contribution de l'État au Fnap, et certains outils en matière d'aménagement. Mais encore faudrait-il fixer des échéances précises et claires et donner des moyens adéquats. Or vous vous y êtes opposés dans la plupart des cas lors de l'examen du projet de budget.

Comble de l'ironie, les renoncements que vous assumez depuis le covid nous ont fait perdre 20 milliards d'euros de recettes publiques et ont détruit 150 000 emplois, comme nous le rappelons aux côtés de la Fédération française du bâtiment (FFB).

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Nous ne sommes pas responsables de cela !

M. Yannick Jadot. Je n'ai pas le temps d'aborder les nombreux angles morts du texte : rien par exemple sur la régulation du marché privé, l'encadrement du foncier et des loyers, le permis de louer, la lutte contre la vacance ou encore l'hébergement d'urgence.

Nous proposerons, au cours du débat, un véritable rééquilibrage de cette proposition de loi, *via* des mesures visant à garantir la production de logements abordables pour toutes les catégories de revenu, une meilleure protection des locataires, une accélération de la rénovation thermique, un renforcement des aides à la pierre et la fin des ponctions de l'État sur les bailleurs sociaux.

Monsieur le ministre, il est chaque jour plus urgent de débattre d'un véritable projet de loi qui rende effectif le droit inconditionnel au logement et qui, ce faisant, retisse les liens de notre contrat social. (*Applaudissements sur les travées du groupe GEST. – M. Alexandre Ouizille et Mme Marianne Margaté applaudissent également.*)

M. le président. La parole est à M. Michel Masset. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDSE.*)

M. Michel Masset. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la France est engluée dans une crise du logement sans précédent et aucun des gouvernements qui se sont succédé depuis 2017 n'y a apporté de réelle réponse. Relance de la construction et de l'accession à la propriété, financement du logement social, traitement des copropriétés en difficulté, hébergement d'urgence : les problématiques sont nombreuses et touchent l'ensemble de la chaîne résidentielle.

Le blocage du parcours résidentiel se traduit par une assignation à résidence et un sentiment de déclassement, faute de pouvoir accéder à la propriété comme l'ont fait les générations précédentes. Je rappelle que l'écart entre ceux qui sont propriétaires et ceux qui ne le sont pas n'a jamais été aussi grand que depuis les années 2000. Un quart des ménages détiennent aujourd'hui près de 70 % des logements.

M. Pascal Savoldelli. C'est vrai !

M. Michel Masset. Le nombre de résidences secondaires croît plus vite que celui des résidences principales et celui des logements vacants a augmenté deux fois plus vite que le nombre total de logements depuis 2025, particulièrement dans nos territoires ruraux.

L'accès à la propriété est également devenu plus long et plus sélectif. En 1975, il fallait en moyenne dix ans pour rembourser son prêt immobilier et acquérir un logement ; aujourd'hui, il en faut vingt-trois !

Sur le fondement de ce constat, cette proposition de loi, justifiée, vise à apporter, à moyen terme, une réponse à la crise du logement.

Si nous ne pouvons que partager le diagnostic posé et approuver plusieurs articles, certaines réponses proposées dans ce texte ne nous semblent pas opportunes. Malgré l'apparente volonté de faire confiance aux acteurs du terrain en leur donnant des outils nécessaires, plusieurs mesures nous mettent mal à l'aise.

Je pense par exemple au changement de paradigme dans l'attribution des logements sociaux. Si je partage l'objectif de revenir à une intégration plus équilibrée au sein d'une commune, grâce à la connaissance de proximité des maires, le droit de veto qui leur serait accordé ne renforcerait que leur droit de refus.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Ce veto devrait être motivé !

M. Michel Masset. La loi a fait de la collégialité et de l'objectivité les jalons de la prise de décision au sein de la commission d'attribution, ne l'oublions pas. Même motivé, un droit de veto souffre toujours de considérations subjectives. Veillons à ne pas créer une source supplémentaire de blocage ou de ralentissement du parcours résidentiel des 2,8 millions de demandeurs de logements sociaux.

C'est la raison pour laquelle nous avons déposé des amendements visant à renforcer le rôle de la commune au sein de la commission d'attribution, sans que cela se traduise systématiquement par un droit de veto.

Autre point de vigilance : l'assouplissement important des obligations posées par l'article 55 de la loi SRU. Je le rappelle, construire du logement social, c'est répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Aujourd'hui, quasiment 71 % des Français y sont éligibles.

Face à la crise du logement, la relance ambitieuse de la production de logements sociaux doit rester notre priorité, conformément à l'esprit de la loi SRU, laquelle a démontré son efficacité en rééquilibrant l'offre et en favorisant la mixité sociale sur le territoire. Des modalités d'application mieux adaptées aux différents contextes territoriaux semblent appropriées, mais le fait d'introduire les logements locatifs intermédiaires dans les objectifs de production fixés par cette proposition de loi détournerait les moyens de l'offre réellement abordable.

Il serait trop facile d'attribuer la baisse du nombre de logements sociaux aux seules contraintes de la loi SRU. D'autres facteurs existent. Rappelons notamment que la suppression de la taxe d'habitation a privé nos communes de toute autonomie fiscale. La taxe foncière est le seul levier qui reste ; à force de voir son taux augmenter, les bailleurs sociaux, publics et privés, se désengagent ou n'investissent plus, notamment dans la ruralité, ce qui profite aux seuls meublés de tourisme.

Pour finir, je veux rappeler que l'habitat est aussi une question d'aménagement du territoire. Il doit donc s'inscrire dans un débat bien plus large, incluant l'attractivité économique et nos services publics. Nous devons répondre à la demande de chaque habitant, sans considération de sa condition sociale ou géographique : c'est une nécessité et une priorité pour les Français.

Pour toutes ces raisons, les membres du groupe RDSE seront attentifs à la teneur du débat afin de déterminer leur vote.

M. le président. La parole est à M. Yves Bleunven. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et RDSE.*)

M. Yves Bleunven. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la crise du logement n'est plus à démontrer; elle s'installe, s'aggrave et touche aujourd'hui l'ensemble de nos territoires sous des formes multiples. Elle résulte, il faut le dire, d'un empilement de réponses partielles et d'un affaiblissement progressif de la politique du logement à l'échelon national.

Dans ce contexte, l'initiative de Dominique Estrosi Sassone et Mathieu Darnaud marque une volonté de remettre de la cohérence là où nous avons trop souvent procédé par ajustements successifs.

Il faut d'abord redonner un cap, fixer une trajectoire, poser une vision d'ensemble et permettre aux collectivités, aux bailleurs, aux investisseurs et aux ménages de se projeter. Sans cette visibilité, la politique du logement se résume à une gestion sous contrainte permanente.

Cette vision doit toutefois rester suffisamment souple pour épouser les réalités contemporaines, notamment celles des jeunes, dont les parcours résidentiels sont désormais discontinus et hybrides, et ne correspondent plus aux catégories figées de nos dispositifs.

Cette volonté de mieux prendre en compte les réalités territoriales se retrouve également dans la place accordée aux maires et dans une territorialisation assumée de l'action publique.

Donner des marges de manœuvre à ces élus et assouplir certains cadres trop uniformes, c'est reconnaître une évidence: le logement ne se décrète pas depuis Paris, il se construit au plus près du terrain, avec ceux qui connaissent les contraintes foncières, sociales et économiques de leur territoire. Ce choix de confiance constitue un signal politique fort.

Il était également nécessaire de clarifier certaines situations sur le marché locatif. La distinction entre les locataires de bonne foi et les squatteurs répond à une attente largement partagée. Sans un minimum de sécurité pour les propriétaires, l'investissement locatif se tarit et ce sont finalement les locataires qui en subissent les conséquences.

Sur le plan du financement, le rétablissement de moyens solides en faveur de l'aide à la pierre est devenu incontournable. Les bailleurs sociaux jouent un rôle stabilisateur et contracyclique essentiel, en particulier durant les périodes de crise. Leur redonner une capacité d'action, c'est soutenir concrètement la production de logements et accompagner les communes dans leurs projets.

La question du logement des salariés mérite également d'être pleinement posée. Dans de nombreux territoires, le manque de logements accessibles constitue un frein direct au recrutement, à l'implantation d'entreprises et, plus largement, au dynamisme économique. Les premières réponses apportées vont dans le bon sens. Elles devront sans doute être approfondies, mais elles posent une base utile.

Pour autant, nous devons poursuivre notre travail en faisant preuve de vigilance à propos de certaines questions, à commencer par le risque d'empilement normatif. À force d'ajouter des règles, même avec les meilleures intentions, nous finissons parfois par freiner l'action. La capacité d'innovation des collectivités doit être préservée.

Le second point de vigilance concerne l'équilibre global de notre politique du logement. Le logement social occupe ici une place centrale, ce qui est légitime, mais il ne peut consti-

tuer l'unique réponse. Le logement privé et l'accès social à la propriété doivent également trouver leur place dans une stratégie d'ensemble lisible et assumée.

Enfin, cette proposition de loi ouvre un chantier qui devrait être poursuivi, celui de la simplification. Construire plus vite et plus simplement, sécuriser les porteurs de projet et donner de l'air aux collectivités: c'est à ces conditions que nous pourrions collectivement apporter des réponses durables à la crise du logement. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-Luc Brault. (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP.*)

M. Jean-Luc Brault. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, plus de 60 % des femmes âgées de 20 à 29 ans estiment ne pas disposer d'un logement adapté au nombre d'enfants qu'elles souhaitent. Combien de projets de bébé sont ainsi mis de côté en raison de la crise du logement? Voilà un aperçu de l'effet de cette crise sur une politique publique à laquelle nous ne l'associerions pas spontanément: la natalité et la famille. À la vérité, quelle politique publique ou quel secteur d'activité n'est pas touché, de près ou de loin, par la crise du logement?

Qu'il s'agisse du zoo de Beauval, dans ma région, qui s'apprête à recruter 600 travailleurs saisonniers cet été, de la commune de Saint-Aignan, dans le Loir-et-Cher, ou du primo-accédant qui vient de décrocher son premier emploi, les difficultés sont immenses.

Je citerai un exemple précis, monsieur le ministre, observé hier sur mon territoire: Laura, 33 ans, séparée et mère de deux enfants, vient d'être recrutée chez St Michel Biscuits, à Contres, en qualité d'assistante commerciale. Pourtant, pour elle, le plus dur reste à faire: trouver un logement, après avoir trouvé un travail. Après vingt-cinq années de mandat de maire, jamais je n'aurais imaginé prononcer une telle phrase.

Comment pouvons-nous espérer redonner le goût de l'effort ou appeler au réarmement démographique alors que la priorité de notre jeunesse consiste à trouver un toit avant même d'envisager l'avenir? Est-il acceptable qu'une personne conditionne son choix d'avoir des enfants ou d'accepter un emploi au logement qu'elle parviendra à trouver? La situation est terrible.

Certes, les causes de la crise sont multiples, des listes d'attente interminables pour accéder au parc social à la transformation des locations en meublés de tourisme. À ce titre, je vous sou mets un autre exemple, celui du Châteauneuf, commune rurale de 530 habitants proche de Beauval. En 2015, celle-ci comptait cinq meublés de tourisme; en 2025, on en recense quatre-vingts, auxquels s'ajoutent vingt-cinq résidences secondaires servant en sous-main à la location touristique.

Il faut également évoquer la difficulté d'accéder à la propriété pour la plupart des jeunes ménages en raison de la conjoncture, ainsi que la disparition progressive du marché locatif des habitations dont le diagnostic de performance énergétique n'est pas satisfaisant.

Du côté des élus locaux, nos marges de manœuvre se réduisent, prises en étau entre le ZAN (zéro artificialisation nette), le Scot (schéma de cohérence territoriale) et le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal). À cela s'ajoute la réalité économique des constructeurs et des bailleurs qui, faute de subventions, renoncent à leurs projets.

Au-delà des difficultés éprouvées par nos concitoyens, la question de l'habitat est bien plus vaste. L'inaction pourrait mettre en péril la vitalité, l'attractivité et, par conséquent, l'avenir même de nos territoires. De nouveaux logements, ce sont des commerces et des écoles qui se maintiennent.

Oui, l'équation du logement est complexe. Il s'agit de concilier la limitation de la consommation d'espace, la mixité sociale, la rénovation énergétique, le développement touristique et les besoins de recrutement des entreprises.

Je souhaite remercier ici Mme la présidente Dominique Estrosi Sassone et les autres auteurs de ce texte, ainsi que les rapporteurs, pour cette initiative salutaire. Comme souvent, nous agissons dans l'urgence par des mesures ponctuelles : nous tricotons pendant que nos concitoyens trinent. Vous le disiez vous-même, madame la présidente de la commission, il nous faut désormais un plan d'urgence, porteur d'une vision globale et d'une véritable volonté politique pour débloquent le marché.

C'est pourquoi cette proposition de loi est la bienvenue. Nous devons agir partout où cela est possible.

Nous soutiendrons dans l'ensemble les mesures figurant dans ce texte, notamment celles qui visent à permettre l'accession à la propriété : la facilitation des prêts, de l'achat de son logement social avec une décote pour les locataires et les gardiens, l'extension du droit de préemption du locataire aux logements meublés, ou encore la possibilité pour l'employeur de prendre en charge tout ou partie des intérêts du crédit immobilier contracté par un salarié primo-accédant pour sa résidence principale.

Il en va de même des dispositions destinées à fluidifier le marché du parc locatif social. Si ce dernier a toute sa place, il doit se concentrer sur les populations qui en ont le plus besoin. Nous devons ainsi permettre à ceux dont la situation le nécessite d'accéder aux logements sociaux et inciter ceux dont les conditions de vie ont évolué à intégrer le parc privé ou à devenir propriétaires.

Je souhaite revenir sur un point peu traité par ce texte : la ruralité. Ce n'est peut-être pas dans ces zones que les tensions sont les plus vives, mais, dans une logique d'aménagement du territoire, il est pour autant impossible de faire l'impasse sur ce sujet, pour les jeunes qui y travaillent, pour les familles et pour nos aînés qui y vivent. Aujourd'hui, il est compliqué d'être apprenti en milieu rural : après avoir trouvé un patron, une entreprise, il faut encore trouver un logement. Il y a quelques années, l'apprentissage s'effectuait dans un rayon de trois kilomètres depuis son domicile ; désormais, les distances s'étendent à dix, quinze, voire vingt kilomètres.

Nous devrions donc encourager les entreprises à construire. En nous inspirant de ce que nous nommions hier dans le nord les corons, qui ont aujourd'hui disparu,...

Mme Cathy Apourceau-Poly. Disparu ? Mais non !

Mme Sophie Primas. Ils n'ont pas disparu !

M. Jean-Luc Brault. ... nous pourrions peut-être retrouver demain sur nos territoires des logements dignes pour nos salariés, financés avec le concours de nos entreprises.

J'en viens à la situation des personnes âgées.

Dans ma commune, en 1995, l'entrée en maison de retraite se faisait en moyenne à 80 ans, pour une durée de séjour de six ans ; en 2024, l'âge d'entrée est passé à 90 ans et la durée de vie n'est plus que de dix mois. Nos personnes âgées restent plus longtemps chez elles, comment les accompagner pour leur permettre de le faire dans les meilleures conditions ?

Il nous faut encourager les collectivités à réaliser des ensembles composés de petits pavillons adaptés, dotés d'un jardin. C'est réalisable : je l'ai fait dans ma commune avec quarante-deux pavillons de cinquante mètres carrés.

Mme Sophie Primas. Avant le ZAN !

M. Jean-Luc Brault. Il importe toutefois que les collectivités soient encouragées dans cette démarche. À ce jour, en effet, avec une retraite mensuelle de 1 400 euros en zone rurale, il est impossible de financer une place en maison de retraite à 2 500 euros par mois.

Cette proposition de loi constitue une première étape, imparfaite peut-être, mais importante. Saisissons cette opportunité ! (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP.*)

M. le président. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. Marc-Philippe Daubresse. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, vous le savez, la crise du logement, que tout le monde évoque dans cet hémicycle, est cataclysmique. Les difficultés du secteur de la construction touchent désormais tous nos compatriotes, qui ne parviennent plus à se loger à un prix abordable.

M. Jadot a évoqué les licenciements de l'année passée dans le bâtiment ; nous savons d'ores et déjà que 100 000 suppressions d'emplois supplémentaires sont programmées dans ce secteur pour cette année. En trois ans, monsieur le ministre, nous sommes tombés à des niveaux jamais atteints sur tous les segments du marché, dans le neuf comme dans l'ancien.

Les objectifs de cette proposition de loi sont donc clairs et partagés : revenir en trois ans, grâce à une loi de programmation financière, à un minimum de production de 400 000 logements par an, dont 120 000 logements sociaux. Cet objectif est atteignable, nous l'avons fait avec le plan de cohésion sociale de Jean-Louis Borloo : la construction avait alors augmenté de 50 %, les agréments de logements sociaux avaient triplé, l'accession à la propriété avait quadruplé et les transactions dans l'ancien avaient sensiblement progressé. Ce succès fut possible grâce à une loi de programmation financière, laquelle permet d'éviter les arbitrages de Bercy que vous devez subir jour après jour, monsieur le ministre.

Ce texte est donc fort utile.

Pour autant, nous avons également besoin du volontarisme du Gouvernement. Je ne mets pas en doute celui du ministre du logement, que je connais bien, mais il n'est pas partagé à Bercy et vous le savez pertinemment, monsieur le ministre.

Les principales difficultés étant structurelles, elles appellent des solutions adaptées : d'abord, agir sur la demande par la solvabilisation des ménages ; ensuite, relancer l'offre par des mesures foncières et fiscales éprouvées ; enfin, créer un choc de confiance. Celui-ci n'est plus au rendez-vous, car, de 2017 à l'arrivée de Michel Barnier, les gouvernements successifs ont pris des dispositions qui ont accéléré la crise au lieu de la combattre.

Ce choc aurait pu naître de la mesure sur le statut du bailleur privé. Il n'en a rien été, car – je le dis tranquillement – Mme de Montchalin a proféré un mensonge par omission dans cet hémicycle, en avançant des chiffres erronés à son propos. Je maintiens que cette mesure rapporterait en moyenne 900 millions d'euros par an au budget de l'État et générerait 4 milliards d'euros de TVA en quelques années. Ces chiffres ont été attestés par trois inspecteurs généraux et validés par Mme Valérie Létard, alors ministre du logement.

Dès lors, je forme le vœu, monsieur le ministre, que nous retrouvions l'amendement Gacquerre-Daubresse dans le budget que vous soumettrez bientôt à l'Assemblée nationale ; il est encore temps !

Le reste de cette proposition de loi est, bien entendu, très utile : la programmation financière, la réforme de la loi SRU, qui substitue la confiance à la contrainte, ainsi que de nombreuses autres dispositions attendues, sur lesquelles nos collègues travaillent depuis longtemps.

Nous sommes à la croisée des chemins : nous ne pouvons plus justifier l'injustifiable ni tolérer l'intolérable. Nous disposons de maires volontaires et de professionnels compétents. Il ne manque que des mesures disruptives de la part du Gouvernement, ainsi qu'une proposition de loi volontariste. Tel est précisément le cas de ce texte, que nous voterons évidemment avec enthousiasme. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi qu'au banc des commissions.)*

M. le président. La parole est à Mme Nicole Duranton. *(Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.)*

Mme Nicole Duranton. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous examinons aujourd'hui la proposition de loi déposée par nos collègues Dominique Estrosi Sassone et Mathieu Darnaud.

Je salue leur initiative, alors que le secteur du logement traverse une crise profonde. Les mises en chantier sont tombées sous le seuil de 300 000 logements en 2024 ; plus de 2 millions de demandes de logements sociaux sont aujourd'hui en attente ; le marché locatif privé est sous tension dans les zones urbaines ; l'accession à la propriété s'est brutalement fermée pour de nombreux ménages en raison de la hausse des taux ; la filière du bâtiment elle-même est fragilisée, certaines entreprises ralentissant leur activité ou mettant même la clé sous la porte.

Ce texte s'inscrit donc dans un contexte grave, qui appelle des réponses fortes et cohérentes.

Au cours des dernières années, nous avons beaucoup légiféré, mais souvent de manière fragmentée : un texte sur l'habitat dégradé, un autre sur la transformation des bureaux en logements, un autre encore sur la simplification du droit de l'urbanisme. Chaque fois, nous traitons un problème précis, mais sans développer de vision d'ensemble. La proposition de loi que nous examinons aujourd'hui a au moins un mérite, celui d'aborder simultanément le rôle des collectivités dans l'attribution des logements sociaux, la rénovation, l'accession à la propriété et la question du foncier.

Sur le fond, ce texte apporte d'abord un élément majeur qui nous faisait défaut : une vision de long terme.

L'article 1^{er} fixe en effet des objectifs programmatiques clairs pour 2030 : tendre vers 400 000 logements construits par an, dont 120 000 logements sociaux ; atteindre 800 000 rénovations d'ampleur par an, dont 100 000 pour les logements sociaux. Oui, ces objectifs sont ambitieux, peut-être très ambitieux, mais ils fixent un cap, offrent une visibilité et ouvrent une perspective à la filière comme aux collectivités.

Ce texte renforce également la place de ces dernières. L'article 2 consolide ainsi les compétences de l'autorité organisatrice de l'habitat et lui permet d'adapter, à la Guadeloupe, à la Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, les caractéristiques du logement décent ainsi que les critères d'insalubrité aux spécificités de ces territoires. Il s'agit d'une mesure de confiance particulièrement attendue en outre-mer.

L'article 4 rend la main aux maires sur l'attribution des logements sociaux en leur confiant la présidence des commissions d'attribution et en instaurant un droit d'opposition motivé. Ces outils sont utiles et bienvenus pour nos élus locaux, lesquels connaissent réellement les besoins et les attentes de leur territoire. Faisons-leur confiance.

La proposition de loi ouvre également le débat sur la loi SRU, en assouplissant, à l'article 3, les règles que celle-ci impose. Certes, il sera désormais permis aux communes de réaliser une partie de leurs objectifs de rattrapage sous forme de logements intermédiaires, dans la limite de 25 %, mais le présent texte ne vide pas pour autant de leur sens les objectifs de la loi SRU. Ne tombons pas dans la caricature : il ne s'agit de renoncer ni à la mixité sociale ni à la solidarité territoriale. Il assouplit certaines règles, les adapte aux réalités locales et favorise le dialogue entre les préfets et les maires. Cette évolution, demandée par de nombreux maires, n'est pas une dérégulation.

Je souhaite également rappeler une réalité trop peu évoquée : l'état du parc social existant. La production est cruciale, mais l'entretien l'est tout autant. Trop de logements sociaux sont vieillissants, mal isolés, parfois dégradés, voire insalubres. Des familles vivent dans des conditions inacceptables. Si nous entendons défendre le logement social, nous devons aussi défendre sa qualité. Monsieur le ministre, cette question devra être pleinement traitée lors de la mise en œuvre de cette loi et dans les politiques publiques à venir.

Enfin, nous saluons plusieurs mesures de simplification allant dans le bon sens : la transformation de bureaux en logements, l'acquisition facilitée des biens sans maître, le renforcement des mesures contre le squat ou encore l'encouragement de l'accession sociale à la propriété *via* les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété (SCI-APP).

Mes chers collègues, la crise du logement affecte la vie quotidienne et la stabilité de nos concitoyens. Ce texte apportant des réponses sérieuses et utiles, le groupe RDPI le votera. *(Applaudissements sur les travées du groupe RDPI.)*

M. le président. La parole est à M. Guislain Cambier. *(Applaudissements sur les travées du groupe UC.)*

M. Guislain Cambier. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, cette proposition de loi est au logement ce que la proposition de loi Gremillet est à l'énergie : un texte né d'une vision globale indispensable.

Si le logement est au centre de l'attention parlementaire, comme en témoignent les diverses lois sectorielles récemment adoptées ou les nombreux rapports publiés au cours des derniers mois, il nous manquait une approche d'ensemble alliant construction et rénovation, logement social et logement privé, promoteurs, bailleurs et ménages.

Faute de vision pendant des années, les conditions et les délais d'examen de ce texte sont très contraints. Je sais toute l'énergie et la sagesse de Mme Dominique Estrosi Sassone à ce propos ; je me permets d'avancer que Mme la présidente de la commission aurait sans doute préféré plus de dialogue et de concertation, ainsi qu'une meilleure déclinaison législative des travaux de contrôle menés par notre assemblée, au regard de leur technicité.

Cette proposition de loi offre toutefois une synthèse utile des positions du Sénat depuis plusieurs années ; elle s'inscrit dans le prolongement des débats avortés sur le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables en 2024, et fait suite à la censure partielle de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

en 2025. Elle reflète une volonté partagée dans cet hémicycle de renforcer les attributions des maires et de soutenir, de manière pragmatique, les communes qui s'engagent pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

Lors de l'examen de la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, le groupe Union Centriste avait d'ailleurs souligné le risque de voir les lois d'exception se multiplier, au point que la dérogation devienne la norme. À notre sens, il est temps de repenser la norme elle-même et d'imaginer des dispositifs innovants d'accession à la propriété.

À cet égard, cette proposition de loi comporte des avancées intéressantes, qu'il s'agisse de l'expérimentation sur le prix du foncier, du soutien au logement des jeunes et des travailleurs, ou encore du soutien aux emprunts collectifs en copropriété.

Il en va de même, cela a été évoqué, des biens sans maître, ces verrues qui se trouvent au centre de nos villes et de nos villages : tous les maires que je rencontre et qui sont confrontés à des situations de cet ordre demandent de la simplification. Le raccourcissement du délai de trente à quinze ans est ainsi une mesure attendue par nos élus locaux.

Au-delà de ce satisfecit, le débat sur le logement est aussi budgétaire. Ce texte, malgré toutes ses qualités, ne peut ignorer le blocage actuel qui suspend les discussions sur le statut du bailleur privé, stoppe l'examen des dossiers MaPrimeRénov' et laisse en suspens le nécessaire report de la date d'engagement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

En réalité, la politique du logement dans notre pays doit faire face à une incompréhension complète de ses enjeux par l'administration de Bercy. Cette dernière nourrit une vision annuelle et comptable du logement. Comme le disait mon collègue Marc-Philippe Daubresse, son objectif consiste à ponctionner des milliards auprès des bailleurs *via* la RLS pour remplir les caisses de l'État. Mais *quid* des retombées économiques pour le secteur de la construction ? *Quid* de la TVA perçue par l'État quand on construit des logements ? *Quid* des emplois maintenus et créés dans le secteur du bâtiment ? Comment peut-on décréter la réindustrialisation de notre pays sans anticiper les besoins de logements des travailleurs ?

Sachez, monsieur le ministre, que vous pourrez toujours compter sur le soutien du Sénat lorsqu'il s'agira d'obtenir de Bercy des arbitrages de bon sens.

Vous aviez annoncé en novembre dernier que vous travailliez sur un grand plan logement. Nous aimerions savoir ce qu'il en est aujourd'hui : quels en sont les axes et comment celui-ci compléterait-il la présente proposition de loi ?

Enfin, je ne peux m'empêcher de rappeler que la question du logement est indissociable de celle du foncier. À ce titre, des assouplissements sont proposés dans la proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux, dite Trace, dont l'examen est bloqué en raison de calculs politiques. Les enjeux de la sobriété foncière sont bien intégrés par les élus locaux. Notre aménagement du territoire doit dépasser les clivages et les postures. Avec ces propositions, une simplification des règles de réduction de la consommation foncière permettrait aux élus de s'engager pleinement et sereinement dans la construction de logements.

En conclusion, parce que l'initiative et le fond de ce travail méritent des louanges, le groupe Union Centriste soutiendra avec force cette proposition de loi. *(Applaudissements sur les travées du groupe UC, ainsi qu'au banc des commissions.)*

M. le président. La parole est à Mme Laurence Garnier. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.)*

Mme Laurence Garnier. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, nous examinons enfin un texte ambitieux et programmatique pour répondre à la crise du logement que traverse notre pays.

Je ne citerai qu'un chiffre : il faut aujourd'hui deux fois plus de mètres carrés qu'en 1960 pour loger le même nombre de personnes. De fait, de plus en plus d'habitations sont occupées par une seule personne ; à Nantes, où je réside, c'est le cas d'un logement sur deux. Cette situation s'explique par l'allongement de l'espérance de vie des Français – tant mieux ! –, par la fréquence accrue des séparations conjugales et par l'éloignement croissant du domicile familial de nos jeunes lors de leurs études.

Il nous faut donc assumer de relancer fortement et de manière volontariste la construction de logements dans notre pays. Tel est, à mon sens, l'apport fondamental de ce texte.

Je remercie nos collègues, notamment la présidente de la commission Dominique Estrosi Sassone et les rapporteurs, de leur travail de fond sur un sujet abordé jusqu'ici de manière morcelée, parcellaire, voire limitative. J'ai notamment à l'esprit le ZAN, qui s'applique uniformément sur l'ensemble du territoire.

En Loire-Atlantique, troisième département de France par son dynamisme démographique, nous accueillons chaque année 17 000 habitants supplémentaires. Toutefois, comme vous le savez, monsieur le ministre, la présence du littoral, de l'estuaire et de nombreux marais en fait le deuxième département de France du point de vue de la superficie d'espaces naturels et de zones humides.

Le résultat est sans appel : l'effet de littoral s'étend à tout le département. Je rencontre ainsi quotidiennement des maires qui déplorent de ne plus parvenir à loger les plus jeunes et les plus fragiles. Nous devons, à mon sens, refuser que ces impératifs écologistes aillent à l'encontre des intérêts des Français les plus modestes.

M. Yannick Jadot. Écologiques, pas écologistes ! Il s'agit simplement de la loi !

Mme Laurence Garnier. Relancer la production, assouplir les règles, débloquer la construction de logements sociaux, vendre des logements HLM aux locataires, tout cela indique que ce texte a pour vocation première d'aider et de soutenir nos concitoyens les plus fragiles.

Enfin, pour concilier ces impératifs sociaux et environnementaux, je souhaite insister sur la rénovation du bâti ancien patrimonial, un sujet mis en lumière par notre collègue Sabine Drexler. La réhabilitation de ce bâti permet de concilier les enjeux d'habitat, d'écologie, d'économie et de valorisation de notre patrimoine local.

Cela exige toutefois d'adapter certaines réglementations parfois tatillonnes. Monsieur le ministre, nous avons réussi à reconstruire Notre-Dame en cinq ans en allégeant nombre de ces contraintes, alors même qu'il s'agit d'un joyau de notre patrimoine. Espérons qu'il sera possible d'en faire autant pour réhabiliter un moulin, une grange ou un pigeonnier dans nos territoires. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains. – M. Daniel Fargeot applaudit également.)*

M. le président. La parole est à M. Stéphane Le Rudulier. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.)*

M. Stéphane Le Rudulier. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, ainsi que cela a déjà été dit, nous construisons à peine 290 000 logements par an, alors même que la situation de notre pays en nécessiterait 400 000. Il manque donc des centaines de milliers de logements. Derrière ces chiffres se cachent des vies bloquées : des jeunes qui ne peuvent décohabiter, des salariés qui refusent un emploi faute de toit et des classes moyennes qui décrochent.

Pourtant, la réponse publique a toujours été simple, trop simple : de plus en plus de normes, de plus en plus de contraintes et de moins en moins de confiance. On a désigné des coupables : les propriétaires, les maires, les promoteurs et les investisseurs. Résultat : on a fait fuir l'investissement, ralenti la construction, découragé les élus et asphyxié le logement social.

La vérité est brutale : quand on ne construit plus, les prix explosent ; quand on décourage la propriété, on bloque les parcours résidentiels ; et quand l'État se désengage, tout le système se grippe.

Cette proposition de loi de Dominique Estrosi Sassone, dont il convient de saluer la qualité du travail, prend le contre-pied de cette logique.

Tout d'abord, elle offre une boussole : 400 000 logements par an d'ici à 2030. Il s'agit non pas d'un slogan, mais d'une nécessité économique et sociale.

Ensuite, elle opère un choix clair : faire confiance aux territoires. Ceux qui connaissent le terrain, ce sont les maires ; ils délivrent les permis, accueillent les habitants, gèrent les écoles, les transports, les infrastructures et la cohésion sociale. Les avoir marginalisés fut une erreur ; les remettre au cœur du système apparaît comme une évidence.

Ce texte assume une idée simple, devenue presque subversive : sans logement privé, il n'y a pas de politique du logement ; sans investisseurs, il n'y a pas d'offre locative ; sans propriétaires, pas de fluidité ; sans construction, pas de logements sociaux.

Enfin, protéger le droit de propriété, lutter contre le squat, desserrer l'étau du crédit et relancer l'accession à la propriété relèvent non de l'idéologie, mais du bon sens.

Au travers de ce texte, on dit une chose essentielle aux Français qui travaillent : nous ne pouvons parler de réindustrialisation, d'hôpitaux ou de transports sans logement pour les salariés.

Le logement doit être considéré non pas comme une dépense, mais comme un investissement, un facteur de croissance et un pilier de la cohésion sociale. Le logement n'est pas une idéologie, c'est une clé : celle de l'emploi, du pouvoir d'achat et, surtout, de la dignité. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi qu'au banc des commissions.)*

M. le président. La parole est à Mme Sabine Drexler. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.)*

Mme Sabine Drexler. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la crise du logement qui nous préoccupe tous et qui nous réunit cet après-midi n'est pas seulement une crise de production, c'est une crise d'adéquation entre nos besoins, nos territoires et nos outils d'action publique.

À ce titre, cette proposition de loi est utile, car elle reconnaît que nous ne pourrions répondre durablement aux besoins de logement uniquement par le neuf, non plus que par une logique d'extension continue des villes et des villages.

Elle ouvre ainsi la voie à une approche plus pragmatique, plus territorialisée et plus cohérente avec nos objectifs de sobriété foncière, énergétique et climatique.

Toutefois, pour être pleinement efficace, celle-ci devrait intégrer davantage un levier encore trop sous-estimé : la réhabilitation du bâti existant, en particulier du bâti patrimonial ancien non protégé.

Ce bâti est présent partout, dans nos centres-bourgs, dans les cœurs de ville, dans les villages ruraux, et il constitue une part considérable de notre parc de logements. Souvent vacants, sous-occupés ou dégradés, ces biens demeurent les grands oubliés de la programmation nationale du logement, car ils sont mal pris en compte par les normes, en particulier depuis la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et Résilience, et insuffisamment soutenus par les dispositifs d'aide.

Tel est le sens des amendements que je défendrai.

Ceux-ci tendent d'abord à acter politiquement, même si la portée de certains d'entre eux n'est que symbolique, le retour en grâce d'un patrimoine ordinaire, dont l'abandon conduit à sa lente dégradation, puis à sa disparition. Or ce bâti témoigne de l'histoire, de l'identité et du savoir-faire des générations passées.

Il s'agit aussi de rappeler que, à l'inverse, chaque réhabilitation renforce pour ces mêmes raisons l'attractivité économique et touristique, transformant ce patrimoine vivant en richesse pour notre pays.

D'autres amendements visent à adapter concrètement nos outils à la réalité de ce bâti.

Les normes actuelles ont été pensées pour des constructions récentes. Appliquées sans discernement, elles peuvent rendre certains projets techniquement impossibles ou économiquement insoutenables. Donner davantage de capacités d'adaptation aux acteurs locaux dans un cadre contractuel avec l'État, c'est faire confiance à l'intelligence territoriale.

Ces amendements tendent également à mieux orienter l'argent public en priorisant la remise sur le marché des logements vacants issus du bâti patrimonial et en conditionnant les aides à des rénovations énergétiques réellement compatibles avec les caractéristiques constructives des bâtiments anciens, afin d'éviter des désordres techniques coûteux et durables.

Enfin, je propose d'objectiver le potentiel réel de ce gisement de logements par la rédaction d'un rapport au Parlement, afin d'éclairer les prochaines étapes législatives et réglementaires.

Mes chers collègues, réhabiliter le bâti patrimonial, ce n'est pas regarder vers le passé, c'est choisir une France qui se répare au lieu de s'effacer. C'est cette ambition que je vous propose de partager, en soutenant cette proposition de loi et les amendements qui l'accompagnent. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi qu'au banc des commissions.)*

M. le président. La discussion générale est close.

Nous passons à l'examen du texte de la commission.

PROPOSITION DE LOI VISANT À CONFORTER L'HABITAT, L'OFFRE
DE LOGEMENTS ET LA CONSTRUCTION

TITRE I^{ER}

POUR UNE PROGRAMMATION NATIONALE DU
LOGEMENT OUTILLÉE À L'ÉCHELLE LOCALE

Article 1^{er}

- ① Après le chapitre préliminaire du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre I^{er} A ainsi rédigé :
- ② « CHAPITRE I^{ER} A
- ③ « *Objectifs de la politique du logement et de l'habitat*
- ④ « Art. L. 301-1 A. – La politique du logement et de l'habitat, mise en œuvre par l'État en cohérence avec les collectivités territoriales et leurs groupements, en mobilisant notamment les organismes mentionnés aux articles L. 313-17-1, L. 411-2 et L. 411-2-1, les établissements publics et les opérateurs de l'État ainsi que les professionnels et les ménages, favorise, à l'horizon 2030 :
- ⑤ « 1° La construction de 400 000 logements par an, dont au moins 120 000 logements locatifs sociaux ainsi qu'au moins 15 000 logements étudiants, notamment sociaux, en assurant la reconstitution de l'offre de logement social dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ;
- ⑥ « 2° La rénovation énergétique d'ampleur de 800 000 logements par an, dont 100 000 logements locatifs sociaux, sans préjudice de l'atteinte des objectifs mentionnés au 7° du I de l'article L. 100-4 du code de l'énergie ;
- ⑦ « 3° L'adaptation de 50 000 logements par an au vieillissement ou au handicap, soutenue par des aides de l'agence mentionnée à l'article L. 321-1 du présent code. »

M. le président. La parole est à Mme Corinne Bourcier, sur l'article.

Mme Corinne Bourcier. Si l'article 1^{er} favorise la construction de logements, la rénovation énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, plusieurs professionnels du logement du département de Maine-et-Loire que j'ai rencontrés m'ont alertée sur une lacune de ce texte, qui ne comporte aucune référence au calendrier des interdictions de location liées au diagnostic de performance énergétique.

Il est en effet regrettable que ce texte aborde la question de la rénovation énergétique sans évoquer le DPE, outil qui permet d'identifier les logements les plus énergivores. Ignorer cette donnée revient à aborder la transition énergétique sans considérer ses conséquences pour les locataires et les propriétaires, ce qui risque de fragiliser la mise en œuvre concrète des objectifs qui sont les nôtres.

La loi du 22 août 2021 dite Climat et Résilience instaure un calendrier progressif d'interdiction, notamment de la location de logements n'atteignant pas certaines performances énergétiques, dans le but de lutter contre les passoires thermiques. Ainsi les logements classés F seront-ils interdits à la location à partir du 1^{er} janvier 2028.

Force est pourtant de constater que les logements classés F ou G demeurent très présents au sein de notre parc immobilier. Au 1^{er} janvier 2025, près de 5,4 millions de logements relevaient encore de ces catégories, soit environ 14,4 % du parc total, en dépit du recul de cette proportion.

Les travaux nécessaires ne sont ni rapides ni simples. Ils requièrent des diagnostics, emportent des coûts et supposent que des artisans soient disponibles pour les réaliser.

Afin de tenir compte de ce calendrier contraint, j'avais déposé un amendement, déclaré irrecevable au motif qu'il aurait constitué un cavalier législatif, visant à reporter de deux ans l'échéance d'interdiction de location des logements classés F, actuellement fixée 1^{er} janvier 2028.

Sans remettre en cause l'atteinte de nos objectifs climatiques, un tel report aurait permis d'adapter le calendrier de manière réaliste, et, partant, de sécuriser l'offre locative, d'éviter qu'un certain nombre de logements sortent brutalement du marché et de garantir que la transition énergétique s'effectue dans de bonnes conditions, sans créer de tensions supplémentaires en matière d'offre de logements.

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

L'amendement n° 77, présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Alinéas 4 à 7

Rédiger ainsi ces alinéas :

« Art. L. 301-1 A. – La politique du logement et de l'habitat a, notamment, pour objectif :

« 1° De produire au moins 400 000 logements par an, dont au moins 200 000 logements locatifs sociaux ;

« 2° De réaliser au moins 800 000 rénovations performantes par an, au sens du 17 bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° De réaliser au moins 50 000 adaptations de logements au vieillissement ou au handicap par an. »

La parole est à Mme Marianne Margaté.

Mme Marianne Margaté. Si l'article 1^{er} constitue un bon point de départ, les objectifs fixés et les moyens alloués à leur atteinte demeurent insuffisants. Il convient en effet que les objectifs que nous nous fixons soient suivis d'effets réels.

L'objectif de construction de 120 000 logements sociaux par an d'ici à 2030 paraît en particulier très insuffisant, puisque nous construisons chaque année entre 80 000 et 90 000 logements sociaux, et que l'on enregistre chaque année 100 000 demandes supplémentaires. Pour mettre fin au creusement de l'écart entre l'offre et la demande, il faudrait donc construire au moins 100 000 logements de plus par an par rapport à aujourd'hui.

En outre, au rythme de construction de logements sociaux que vous proposez d'inscrire dans la loi, mes chers collègues – 120 000 par an –, il faudrait entre soixante-quinze et cent cinquante ans, selon le rythme des mutations et des échanges entre locataires, pour venir à bout du stock de 3 millions de demandes non satisfaites, ce qui est loin d'être satisfaisant.

Nous proposons donc de nous donner les moyens réels d'atteindre l'objectif d'apurement de ce stock, en portant à 200 000 le nombre de logements sociaux à construire chaque année.

M. le président. L'amendement n° 136, présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Remplacer l'année :

2030

par l'année :

2032

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Malgré des alertes répétées, l'exécutif de notre pays n'a pas pris la mesure des mutations en cours et du manque cruel de logements abordables. Dégradation de la situation financière des bailleurs sociaux, sortie progressive du marché locatif des logements trop énergivores faute d'une politique de rénovation suffisamment efficace, nécessaire adaptation des logements au vieillissement de la population, pénurie de logements étudiants : rien n'a été anticipé.

La crise du logement abordable, les Français la subissent depuis plusieurs années déjà : qu'ils souhaitent louer ou devenir propriétaires, les logements sont toujours moins accessibles. L'accès au logement est devenu l'un des principaux facteurs d'inégalité et menace la cohésion de notre pays.

Pour remédier à cette crise aux conséquences sociales, économiques et politiques graves, le groupe SER en appelle à une refondation de la politique du logement, laquelle suppose un diagnostic et une vision partagée des besoins.

Nous sommes donc favorables à l'inscription, dans la loi, d'objectifs programmatiques de construction et de rénovation des logements, dans l'Hexagone comme en outre-mer. Pour répondre à la demande de tous les publics, ces objectifs devront être territorialisés et prendre en compte les besoins quantitatifs et qualitatifs en logements.

L'absence de volonté politique des dernières années ayant éprouvé l'ensemble de l'écosystème du logement, la relance de la dynamique de production et de rénovation de logements et le rattrapage des retards accumulés depuis 2017 exigent des mesures fortes.

Afin de renforcer le caractère programmatique de la présente proposition de loi et de prendre en compte au mieux les échéances politiques à venir, le présent amendement du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain vise à instaurer une trajectoire de relance de la politique de logement, non pas de 2026 à 2030, comme le prévoit le texte, mais de 2026 à 2032.

M. le président. L'amendement n° 101 rectifié, présenté par MM. Grosvalet, Masset, Bilhac, Cabanel et Daubet, Mme N. Delattre, MM. Fialaire, Gold et Guiol, Mme Jouve, M. Laouedj et Mmes Pantel et Briante Guillemont, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Remplacer le nombre :

120 000

par le nombre :

200 000

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Depuis la crise sanitaire, la production de logements sociaux – déjà affectée par la baisse des aides personnalisées au logement (APL) par le gouvernement d'Édouard Philippe en 2017 – ne s'est jamais relevée.

Chaque année, les seuils de 100 000 agréments et de 75 000 mises en service de logement sociaux ne sont pas atteints. S'il semble que 88 000 agréments aient été délivrés en 2025, ce qui constituerait une légère amélioration, nous sommes loin du compte et de l'objectif, fixé par le Gouvernement et les bailleurs sociaux, de 100 000 nouveaux logements sociaux par an.

Cet objectif est du reste largement insuffisant. Alors que l'Union sociale pour l'habitat (USH) estime aujourd'hui les besoins réels à près de 200 000 logements sociaux par an, nous en produisons à peine la moitié. Les conséquences sont concrètes : sentiment d'assignation à résidence, de déclassement, voire d'injustice.

Au travers de cet amendement, nous vous proposons d'assumer un cap clair et ambitieux, monsieur le ministre : visons la construction de 200 000 logements locatifs sociaux par an d'ici à 2030. Sans objectifs ambitieux, nous ne parviendrons pas à remédier à la crise du logement.

M. le président. L'amendement n° 25, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Remplacer le nombre :

120 000

par le nombre :

150 000

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Au travers de cet amendement, je vous propose de renforcer notre politique du logement et de l'habitat, en particulier l'objectif annuel de construction de logements sociaux, dont l'article 1^{er} du présent texte prévoit l'inscription dans la loi.

La rédaction actuelle fixe en effet un objectif de construction de 400 000 logements par an, dont au moins 120 000 logements locatifs sociaux. Or, non seulement l'évaluation sur laquelle se fonde cet objectif est très en dessous des besoins, mais elle ne tient pas compte de l'« abordabilité » des logements sociaux. L'USH estime à ce titre qu'au 30 juin 2025, 2 870 000 ménages étaient en attente d'un logement social, soit 50 % de plus qu'il y a dix ans, 50 %.

Aussi, afin de commencer à répondre enfin aux besoins de logement des ménages les plus modestes, le présent amendement vise à inscrire dans la loi un objectif renforcé de construction de logements locatifs sociaux, en portant celui-ci à 150 000 par an.

M. le président. L'amendement n° 60 rectifié, présenté par Mmes Berthet et Bellamy, MM. J.M. Boyer, Daubresse, Delia et Khalifé, Mme Lassarade et MM. D. Laurent, Panunzi, Saury et Sido, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Après la troisième occurrence du mot :

logements

insérer les mots :

pour jeunes actifs et

La parole est à Mme Martine Berthet.

Mme Martine Berthet. Qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs, les jeunes de 16 à 29 ans se trouvent dans une situation économique et sociale de précarisation préoccupante qui appelle une attention renforcée, en particulier en ce qui concerne le logement.

Cet amendement vise donc à étendre aux jeunes actifs l'accès au parc de logements nouvellement construits pour les étudiants, conformément à une recommandation du rapport d'information de la commission des affaires économiques sur le logement des jeunes, dont j'ai eu l'honneur d'être corapporteur.

M. le président. L'amendement n° 9 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belhiti, MM. Bruyen, Saury, Brisson et Delia, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade, Gosselin et Lermytte, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre et Sido, Mme Bellamy et MM. Haye et Levi, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

La programmation nationale du logement identifie et quantifie, à l'échelle nationale et territoriale, le potentiel de logements issus de la réhabilitation du bâti ancien, notamment dans les centres-bourgs, les cœurs de villes et les communes rurales

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. La programmation nationale du logement ne peut pas se limiter aux logements neufs. Aussi, afin d'orienter plus efficacement les politiques publiques et les financements, je propose, au travers de cet amendement, d'identifier et de quantifier, à l'échelle nationale et territoriale, le potentiel de logements issus de la réhabilitation du bâti patrimonial ancien.

M. le président. L'amendement n° 24, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Alinéa 6

I. – Remplacer le nombre :

800 000

par le nombre :

900 000

II. – Après le mot :

dont

insérer les mots :

300 000 rénovations performantes dès 2027 et

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Avec cet amendement, nous abordons la question de nos objectifs en matière de rénovation. Nous savons combien nous sommes en retard en la matière et avec quelle constance le Gouvernement a organisé l'instabilité des outils d'aide à la rénovation thermique.

Les besoins sont pourtant énormes. Lorsque les températures baissent, comme ce fut le cas récemment, 40 % de nos concitoyens ont froid et peinent à payer leurs factures d'énergie. Alors que le DPE de 4,2 millions de résidences principales, c'est-à-dire de 14 % du parc immobilier, classe ces logements dans la catégorie des passoires énergétiques, il est temps de rehausser l'ambition nationale en matière de rénovation thermique.

Cet amendement vise donc à porter à 900 000 l'objectif annuel de rénovations d'ampleur, dont 300 000 rénovations performantes dès 2027.

M. le président. L'amendement n° 100 rectifié, présenté par MM. Grosvalet, Masset, Billhac et Cabanel, Mme N. Delattre, MM. Fialaire et Gold, Mme Guillotin, M. Guiol et Mmes Jouve, Pantel et Briante Guillemont, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Remplacer le nombre :

800 000

par le nombre :

700 000

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Le 15 décembre 2025, le Gouvernement a présenté les grandes orientations de la troisième stratégie nationale bas-carbone (SNBC). Son cap est clair : atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050.

Pour y parvenir, tous les secteurs, au premier chef celui du bâtiment, seront mis à contribution. Le bâtiment est en effet responsable de 15 % des émissions nationales, soit 57 millions de tonnes de CO₂ par an.

La stratégie nationale fixe l'objectif très ambitieux de réduction de 60 %, d'ici à 2030, de notre niveau d'émissions par rapport à celui de 1990. Le levier principal, bien connu, est la rénovation énergétique massive du parc de logement. La stratégie nationale prévoit, en conséquence, un rythme de 700 000 rénovations par an en moyenne entre 2025 et 2030.

Le présent amendement vise donc simplement à mettre nos objectifs programmatiques annuels de rénovation de logements à l'horizon de 2030 en cohérence avec cette trajectoire.

M. le président. L'amendement n° 12 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belhiti, MM. Saury, Brisson et Delia, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade, Gosselin et Lermytte, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre et Sido, Mme Bellamy et MM. Haye et Levi, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Ces objectifs sont mis en œuvre en tenant compte des spécificités thermiques et constructives du bâti ancien, afin de privilégier les rénovations adaptées aux contraintes techniques, architecturales et patrimoniales pesant sur le bâtiment.

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. La rénovation énergétique du bâti patrimonial ancien nécessitant des approches spécifiques, cet amendement vise à garantir que les objectifs nationaux tiennent compte des caractéristiques thermiques et constructives des bâtiments anciens. Il nous faut en effet éviter l'application de standards inadaptés, coûteux et parfois contre-productifs.

M. le président. L'amendement n° 126, présenté par M. M. Weber, Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les objectifs de rénovation énergétique favorisent l'usage de matériaux de construction biosourcés, peu transformés, bas-carbone et à faible impact environnemental, ainsi que l'écoconstruction en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement et en application de l'article L. 228-4 du même code.

La parole est à M. Michaël Weber.

M. Michaël Weber. Étant moi-même l'auteur d'une proposition de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien, je ne puis que souscrire aux propos de Mme Drexler.

Certaines rénovations ont des effets désastreux, contribuant à la standardisation de notre architecture et effaçant lentement les spécificités qui font la beauté de nos régions.

Le bâti ancien est majoritairement construit à l'aide de matériaux biosourcés, naturels et peu transformés, ayant souvent la propriété de stocker le carbone. La réhabilitation du bâti ancien doit donc veiller à préserver ses qualités écologiques.

Le bois, le torchis, la terre crue, le chanvre ou encore la paille sont parfaitement adaptés aux spécificités du bâti ancien. Privilégier ces isolants biosourcés permet d'éviter l'usage systématique de matériaux issus des énergies fossiles, dépendant de transports polluants et inadaptés à la rénovation des bâtis anciens.

Il est à ce titre nécessaire de constituer une filière de rénovation et de construction reposant sur des matériaux bio- et géo-sourcés à faible impact environnemental. Le recours à ces ressources permettra par ailleurs de favoriser une économie locale concourant à la vitalité des territoires, tout en réactivant les savoir-faire traditionnels.

Via cet amendement, il est donc proposé de préciser que la politique du logement et de l'habitat favorise l'usage de matériaux de construction biosourcés, peu transformés, bas-carbone et à faible impact environnemental.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La commission souhaite maintenir l'objectif annuel de construction de 120 000 logements sociaux, qui constitue un bon compromis entre les capacités de production du secteur et les besoins en logements. Il serait en effet contre-productif d'inscrire des objectifs que le secteur ne serait pas en mesure d'atteindre : les détracteurs de cette politique pourraient prétendre que, puisque la production ne suit pas, les aides allouées à la construction de logements sociaux sont inutiles.

L'avis de la commission sur les amendements n° 77, 101 rectifié et 25, qui visent à rehausser l'objectif annuel de construction de logements sociaux, est donc défavorable.

La commission est en revanche favorable à l'amendement n° 60 rectifié de Mme Berthet, qui, dans la droite ligne des conclusions de la mission d'information sur le logement des jeunes, vise à étendre aux jeunes actifs l'accès au parc de logements nouvellement construits pour les étudiants.

Il nous paraît par ailleurs cohérent, au regard d'autres textes programmatiques, tels que la stratégie nationale bas-carbone, de fixer une trajectoire jusqu'en 2030. Tout en comprenant l'intérêt d'étendre celle-ci jusqu'en 2032, au regard notamment des élections municipales, j'estime que cela contribuerait à créer une accumulation d'échéanciers différents. La commission a donc émis un avis défavorable sur l'amendement n° 136.

En ce qui concerne la rénovation énergétique, la commission souhaite s'en tenir aux dispositions adoptées par le Parlement lors de l'examen de la proposition de loi portant programmation nationale et simplification normative dans le secteur économique de l'énergie, dite proposition de loi Gremillet, qui fixe l'objectif de 800 000 rénovations annuelles, non pas « performantes », ce qui supposerait d'atteindre la classe énergétique A ou B, inaccessible pour de nombreux logements, mais « d'ampleur ». La commission est donc défavorable aux amendements n° 24 et 100 rectifié.

J'en viens aux amendements de Mme Drexler. La commission est défavorable à l'amendement n° 9 rectifié *ter*, dont les dispositions n'ont pas vocation à être inscrites dans un article programmatique, mais favorable à l'amendement n° 12 rectifié *ter*, par lequel notre collègue traduit le souci, partagé par la commission, de concilier rénovation énergétique et préservation au bâti ancien.

L'avis de la commission est enfin défavorable sur l'amendement n° 126, dont les dispositions s'écartent des termes de la proposition de loi de M. Weber, telle qu'adoptée par le Sénat en mars dernier.

Pour résumer, la commission a émis un avis favorable sur les amendements n° 60 rectifié et 12 rectifié *ter*, et un avis défavorable sur l'ensemble des autres amendements.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je le disais dans mon propos liminaire, je partage l'ambition de voir grand, de nous donner un cap ambitieux en matière de logement et de logement social. Je me félicite donc que nous puissions débattre des moyens de remédier à la crise du logement ; cela va évidemment dans le bon sens.

La conviction du Gouvernement est toutefois que ces objectifs chiffrés n'ont pas vocation à être inscrits dans un texte de loi, car il est préférable que la politique du logement soit pilotée par le Gouvernement.

Par conséquent, tout en saluant l'intention qui préside à ces différentes propositions, je suis contraint d'émettre un avis défavorable sur l'ensemble de ces amendements.

Je tiens toutefois à saluer les propositions de Sabine Drexler, avec laquelle j'ai eu l'occasion de discuter de la sauvegarde du patrimoine architectural qui façonne nos villes et nos villages et qui attire un grand nombre de touristes dans nos régions. En dépit de l'avis défavorable que j'ai émis à leur sujet, j'estime que ces propositions, issues d'un rapport d'information que vous avez rédigé en 2023 sur le patrimoine et la transition écologique, madame la sénatrice, et qui a sans doute inspiré le sénateur Weber, vont dans le bon sens.

Afin d'aller plus loin sur ces sujets, nous pourrions travailler ensemble à la reprise de ces propositions dans le cadre d'une autre proposition de loi. Il va de soi, en effet, que l'on ne peut pas rénover le bâti ancien avec les exigences qui encadrent la rénovation du bâti plus récent. Je vous remercie donc de ces amendements d'appel plein de bon sens, madame la sénatrice.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 77.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 136.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 101 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 60 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 24.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 100 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 126.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 111, présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarraz, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° La production de 25 000 logements en résidences sociales mentionnées au troisième alinéa de l'article L 633-1 et de 10 000 logements en pensions de famille et résidences accueil mentionnées au dernier alinéa du même article. »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Au travers de cet amendement, je propose de compléter les objectifs programmatiques fixés à l'article 1^{er} par des objectifs de production de logements en résidence sociale, notamment des foyers de jeunes travailleurs, des pensions de famille et des résidences d'accueil.

Les résidences sociales constituent des solutions de logement accompagné, souvent temporaires, pour des jeunes travailleurs ou des jeunes en apprentissage, des travailleurs précaires, saisonniers ou en mobilité professionnelle, mais également pour des familles monoparentales ou des personnes vulnérables. J'ajoute que les femmes logées dans ces résidences sont de plus en plus nombreuses et que la majorité des personnes logées sont actives.

Avec un taux de rotation moyen de 23 %, le logement accompagné contribue non seulement à la fluidité des parcours de logement, mais aussi à l'amélioration sensible de la situation des personnes qui en bénéficient, puisque 60 % d'entre elles trouvent une solution de logement classique dans le parc social ou privé à l'issue de leur séjour dans le parc accompagné.

Ce dernier joue donc pleinement son rôle de tremplin vers l'accès au logement des personnes en situation de précarité, il contribue à la stabilisation et à la reconstruction des parcours de vie et contribue très concrètement à répondre aux besoins de logement sociaux des personnes les plus précaires dans nos territoires.

Il est donc tout à fait indispensable d'augmenter notre objectif programmatique de production de logements en résidence sociale.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Avis favorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie de rappeler l'utilité des logements accompagnés, des résidences sociales et des pensions de famille, lesquels contribuent à l'accompagnement de nombreuses personnes en grande précarité vers une insertion salubre, madame la sénatrice. Je partage donc l'ambition qui a présidé à la rédaction de cette proposition ; celle-ci fait du reste écho au premier plan Logement d'abord.

Je suis toutefois contraint d'émettre un avis défavorable pour deux raisons. D'abord, comme je l'indiquais, je ne suis pas favorable à l'inscription d'objectifs chiffrés dans la loi. Ensuite, je vous propose de débattre du juste chiffrage de cet objectif dans le cadre des discussions que nous aurons prochainement autour du plan Logement d'abord 2.

En tout état de cause, je vous remercie d'avoir rappelé l'utilité de ces logements.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 8 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belrhiti, M. Delia, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade, Gosselin et Lermytte, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre, Bruyen, Saury et Sido, Mme Bellamy et MM. Haye et Levi, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« La politique du logement reconnaît la réhabilitation du bâti ancien, y compris du bâti patrimonial non protégé, comme un levier prioritaire de production de logements, de sobriété foncière, de réduction de l’empreinte carbone et d’attractivité des territoires. »

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. Cet amendement vise à inscrire la réhabilitation du bâti patrimonial, y compris non protégé, parmi les leviers prioritaires de la politique du logement.

Massivement présent dans nos centres-bourgs, villes et villages, ce bâti constitue un gisement de logements considérable, compatible avec la sobriété foncière, la transition écologique et contribuant à l’attractivité des territoires. En adoptant cet amendement, nous enverrions un signal politique fort et structurant.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Le présent amendement n’étant ni programmatique ni normatif, la commission y est défavorable.

M. le président. Quel est l’avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable, même si la difficulté soulevée est bien réelle.

M. le président. Je mets aux voix l’amendement n° 8 rectifié *ter*.

(L’amendement n’est pas adopté.)

M. le président. L’amendement n° 15 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belrhiti, MM. Saury, Delia et Brisson, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade, Gosselin et Lermytte, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre et Sido, Mme Bellamy et MM. Haye et Levi, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Lorsqu’un bâtiment ancien ne bénéficie d’aucune mesure de protection patrimoniale, les travaux de rénovation énergétique faisant l’objet d’un financement public ou d’un soutien fiscal ne peuvent être engagés que si les matériaux et techniques utilisés sont compatibles avec les caractéristiques structurelles, hygrothermiques et architecturales du bâti.

« Un décret précise les modalités de cette compatibilité, la liste des techniques et matériaux à proscrire, ainsi que les conditions de qualification des professionnels intervenants. »

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. Sans créer de contrainte nouvelle pour les propriétaires, cet amendement vise à conditionner les aides publiques en faveur de la rénovation énergétique du bâti patrimonial à l’utilisation de techniques compatibles avec les caractéristiques structurelles et hygrothermiques de ce bâti, afin de garantir des rénovations efficaces, durables et économiquement soutenables.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La commission partage votre souci de concilier une politique de rénovation ambitieuse et la préservation du bâti ancien, ma chère collègue. Nous avons eu l’occasion d’en débattre et d’apporter des améliorations au cadre législatif actuel lors de l’examen de la proposition de loi de M. Michaël

Weber, adoptée par le Sénat au printemps dernier. Des solutions ont été proposées, en particulier au regard des exigences de formation des auditeurs énergétiques.

Toutefois, l’article 1^{er} de la présente proposition de loi ayant vocation non pas à améliorer la prise en compte des spécificités du bâti ancien, mais à poser des objectifs programmatiques de moyen terme, l’avis de la commission sur votre amendement est défavorable.

M. le président. Quel est l’avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable également, malgré l’intérêt du sujet.

M. le président. Je mets aux voix l’amendement n° 15 rectifié *ter*.

(L’amendement n’est pas adopté.)

M. le président. L’amendement n° 42 rectifié *ter*, présenté par M. Cambier, Mmes Antoine, Jacquemet, de La Provôté et Sollogoub, MM. Chauvet et Haye, Mme Saint-Pé, M. Laugier, Mme Romagny et M. Duffourg, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Pour les périodes au-delà de 2030, la politique du logement et de l’habitat favorise également :

« 1° L’atteinte, sur la période 2031-2035, de niveaux annuels d’économies d’énergie compris entre 1 050 et 2 250 térawattheures cumulés actualisés, soutenus par les certificats d’économies d’énergie mentionnés à l’article L. 221-1 du code de l’énergie, sous réserve des caractéristiques et des modalités de fixation définies à l’article L. 221-12 du même code ;

« 2° La fixation, pour chacune de ces périodes, de niveaux annuels d’obligations par décret pris après information et débat devant le Parlement, de manière compatible avec :

« a) Les objectifs nationaux d’efficacité énergétique et de maîtrise de la demande d’énergie ;

« b) L’objectif de 800 000 rénovations d’ampleur par an à l’horizon 2030 ;

« c) Les engagements climatiques et énergétiques de la France au niveau national et européen. »

La parole est à M. Guislain Cambier.

M. Guislain Cambier. Le présent amendement tend à insérer, au sein de la présente proposition de loi, des dispositions précédemment adoptées par le Sénat.

Il vise ainsi à introduire, dans le code de l’énergie, des objectifs chiffrés d’économies d’énergie, exprimées en térawattheures cumulés actualisés et soutenues par les certificats d’économies d’énergie (C2E), afin d’assurer la cohérence entre la programmation énergétique nationale, la montée en puissance des rénovations d’ampleur et le dimensionnement du dispositif des certificats.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Votre proposition pose deux difficultés, mon cher collègue.

Premièrement, nous souhaitons exclure toute disposition contradictoire avec la proposition de loi de Daniel Gremillet adoptée par le Sénat. Or les objectifs d’économies d’énergie soutenues par les C2E que nous avons adoptés cet été sont différents des objectifs que vous proposez.

Deuxièmement et surtout, les objectifs liés aux C2E ne relèvent pas de la politique de l'habitat. De fait, les C2E sont loin de soutenir exclusivement la construction de logements. Nous ne sommes donc pas favorables à leur inscription dans cette proposition de loi.

Avis défavorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 112, présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarazy, Stanzione, Tissot, Ziane, M. Weber et Ros, Mme Narassiguin, MM. Gillé, Bourgi et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Compléter cet article par trois paragraphes ainsi rédigés :

« ... – Le Conseil national de l'habitat mentionné à l'article L. 361-1 du code de la construction et de l'habitation est consulté chaque année sur le respect des objectifs fixés au présent article.

« ... – Le Gouvernement organise tous les trois ans une conférence nationale du logement et de l'habitat à laquelle participent a minima tous les membres du Conseil national de l'habitat mentionné à l'article L. 361-1 du code de la construction et de l'habitation afin de débattre des orientations et des moyens des objectifs définis au présent article.

« ... – À l'issue des travaux de la conférence nationale du logement et de l'habitat, le Gouvernement remet au Parlement, après avoir recueilli l'avis du Conseil national de l'habitat, un rapport sur la mise en œuvre de la politique nationale du logement et de l'habitat. »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Cet amendement vise à prévoir, au sein de l'article 1^{er}, un suivi des objectifs programmatiques.

Ce suivi pourrait être confié au Conseil national de l'habitat (CNH), instance de consultation et de dialogue en matière de politique du logement. Le CNH pourrait ainsi veiller à l'identification prioritaire des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logement, afin de répondre au mieux à la demande des Français, en fonction de leur situation et de leurs ressources.

Ce conseil national pourrait également veiller à la bonne territorialisation des objectifs et émettre des recommandations sur les priorités et les actions nécessaires pour remédier à la crise du logement abordable.

Il est également proposé que, tous les trois ans, une conférence nationale de l'habitat et du logement se réunisse afin de partager constats et propositions avec l'ensemble des acteurs. Par cette proposition, nous entendons remettre le logement au cœur du débat public.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Si nous partageons votre volonté d'instaurer un suivi des objectifs programmatiques fixés par cette proposition de loi, ma chère collègue, il ne

nous paraît pas bienvenu de créer de la complexité ni d'instaurer une conférence nationale du logement tous les trois ans, d'autant que 2030 va arriver très vite.

La commission a donc émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 112.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié.

(L'article 1^{er} est adopté.)

(M. Loïc Hervé remplace M. Pierre Ouzoulias au fauteuil de la présidence.)

PRÉSIDENCE DE M. LOÏC HERVÉ vice-président

Après l'article 1^{er}

M. le président. L'amendement n° 14 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belrhiti, MM. Brisson et Delia, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade et Gosselin, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre et Sido, Mme Bellamy et M. Levi, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er}

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant le potentiel de production de logements par la réhabilitation du bâti ancien non protégé, les freins réglementaires et financiers identifiés, et les évolutions nécessaires pour favoriser sa mobilisation.

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. Au travers de cet amendement, il est proposé de demander au Gouvernement de remettre au Parlement un rapport évaluant le potentiel de production de logements par la réhabilitation du bâti patrimonial ancien et identifiant les freins à de telles réhabilitations, ainsi que les évolutions nécessaires. Nous pourrions ainsi aborder les prochaines étapes législatives en disposant de données objectives sur ce sujet majeur.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Comme vous le savez, ma chère collègue, nous sommes par principe défavorables à la multiplication des demandes de rapports.

De plus, les données publiées en 2025 par le service statistique du ministère du logement incluent déjà des éléments relatifs à la mobilisation de logements dégradés ou vacants.

Avis défavorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 14 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 43 rectifié, présenté par MM. Bleunven, J.M. Arnaud, Canévet, Chauvet, Cigolotti, Delcros et Duffourg, Mme Guidez, MM. Levi et Mizzon et Mme Romagny, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er}

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – À la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, l'année : « 2026 » est remplacée par l'année : « 2027 ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à M. Yves Bleunven.

M. Yves Bleunven. Cette proposition a trait à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), qui constitue un pilier de notre politique de la ville.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain, qui implique un effort d'investissement sans précédent de 45 milliards d'euros en faveur de la transformation durable de l'habitat, des équipements publics et du cadre de vie dans les territoires les plus fragiles, concerne près de 450 quartiers et 3 millions d'habitants.

Le déploiement de ce programme avance bien, puisque 70 % des aides sont déjà engagées, que 85 % des opérations ont démarré et que de nombreux quartiers voient aujourd'hui les premiers résultats concrets sur le terrain.

Ces projets sont toutefois complexes : ils impliquent de multiples acteurs et des relogements, ont des incidences sur la continuité des services publics, qui doit être assurée, nécessitent des procédures de marché parfois longues et peuvent entraîner des surcoûts.

Certaines opérations essentielles ne pourront pas, de ce fait, être engagées comptablement avant fin 2026, non pas par manque de volonté, mais du fait de paramètres opérationnels qu'il nous faut considérer avec réalisme. Le report d'un an de la date limite d'engagement à fin 2027 est donc indispensable.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Avis favorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie, monsieur le sénateur, de rappeler l'importance du nouveau programme national de rénovation urbaine qui, comme vous l'indiquiez, avance bien, puisque près de 80 % des projets et des financements sont engagés, ce qui est une bonne nouvelle. Je salue également, tout comme vous l'avez fait, le rôle transformateur de l'Anru, qui est un levier majeur du déploiement de ce programme.

Vous avez de plus tout à fait raison : il convient aujourd'hui de desserrer le calendrier du NPNRU et reporter à 2027 la date limite d'engagement. En cette année d'élections municipales, cela paraît d'autant plus nécessaire.

Le Gouvernement émet donc un avis favorable sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 43.

(L'amendement, modifié par la suppression du gage, est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 1^{er}.

Article 2

- ① I. – L'article L. 301-5-1-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° À la première phrase du deuxième alinéa, le mot : « article » est remplacé par la mention : « I » ;
- ④ 3° Le troisième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑤ « II. – L'autorité organisatrice de l'habitat est consultée préalablement à tout projet de décret pris en application au I de l'article 232 du code général des impôts et à tout projet d'arrêté des ministres chargés du budget et du logement établissant un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements pour l'application de certaines aides au logement, notamment les aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété, ou pour la détermination des plafonds de ressources des ménages attributaires des logements locatifs sociaux ainsi que des valeurs maximales des loyers et redevances des logements locatifs sociaux conventionnés. Elle est également consultée préalablement à tout projet de décret pris en application de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. » ;
- ⑥ « Les décrets et arrêtés mentionnés au premier alinéa du présent II sont pris après avis conforme de l'autorité organisatrice de l'habitat s'agissant des modifications du classement des communes de son ressort territorial. » ;
- ⑦ 4° Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑧ 5° Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ⑨ « IV. – À son initiative, l'autorité organisatrice de l'habitat conclut avec l'État un pacte territorial visant à :
- ⑩ « 1° Déroger aux normes arrêtées par l'administration de l'État pour l'application de la législation en matière d'habitat et de logement lorsque de telles dérogations sont justifiées par les circonstances locales dans son ressort territorial ;
- ⑪ « 2° Réviser le classement des communes de son ressort territorial en zones géographiques mentionné au II. »
- ⑫ II. – Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi

rédigée: « Par dérogation, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, une décision de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, reconnu comme autorité organisatrice de l'habitat dans les conditions définies à l'article L. 301-5-1-3 du code de la construction et de l'habitation, peut adapter ces caractéristiques aux situations particulières de ces collectivités. »

- ⑬ III. – Le dernier alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique est complété par une phrase ainsi rédigée: « Par dérogation, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, une décision de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, reconnu comme autorité organisatrice de l'habitat dans les conditions définies à l'article L. 301-5-1-3 du code de la construction et de l'habitation, peut adapter cette définition aux situations particulières de ces collectivités. »

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

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 52 rectifié est présenté par Mme Lavarde, M. Bacci, Mme Belrhiti, M. J.B. Blanc, Mme V. Boyer, MM. Brisson, Burgoa et Cambon, Mmes Canayer et Chain-Larché, MM. Favreau et Genet, Mme Gosselin, M. Gremillet, Mmes Imbert et Josende, MM. Karoutchi et Khalifé, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mmes Malet et M. Mercier, M. Milon, Mme Muller-Bronn, M. Naturel, Mme Primas, M. Saury et Mme Ventalon.

L'amendement n° 110 rectifié est présenté par M. Ziane, Mmes Narassiguin et Artigalas, MM. Bouad et Kanner, Mme Linkenheld, MM. Bourgi, Gillé, Ros, M. Weber et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 2

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « à fiscalité propre » sont supprimés ;

b) À la deuxième phrase, les mots : « à fiscalité propre » sont supprimés et la première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « ou » ;

c) La dernière phrase est supprimée ;

La parole est à Mme Christine Lavarde, pour présenter l'amendement n° 52 rectifié.

Mme Christine Lavarde. Il s'agit de revenir sur la définition de la notion d'AOH, introduite par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS).

Nous le voyons bien, cette disposition rencontre un succès limité : sur l'ensemble du territoire métropolitain, seules quelques intercommunalités sont devenues des AOH.

La principale difficulté est liée à la définition même de ces instances, qui exclut de fait les collectivités de la métropole du Grand Paris, où la densité de population est pourtant élevée. Ces collectivités ne seraient pas fermées à l'idée d'acquiescer ce statut, mais encore faudrait-il qu'elles puissent le faire. Aussi, l'objet de cet amendement est d'assouplir cette définition, à double titre.

D'une part, il s'agit de rendre applicable le statut des AOH dans le périmètre de la petite couronne, où l'organisation métropolitaine répond à un cadre spécifique.

D'autre part, cet amendement tend à introduire des mesures d'assouplissement qui bénéficieront à l'ensemble des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Par exemple, il ne serait plus nécessaire de justifier de l'existence conjointe de deux documents d'urbanisme alors que l'un et l'autre emportent les mêmes conséquences en matière de logement.

M. le président. La parole est à Mme Corinne Narassiguin, pour présenter l'amendement n° 110 rectifié.

Mme Corinne Narassiguin. Dans le dessein de mieux territorialiser la politique du logement et dans l'esprit de la loi 3DS, nous proposons de permettre à un plus grand nombre d'intercommunalités de devenir autorités organisatrices de l'habitat, en assouplissant les conditions d'accès à ce statut.

En effet, à ce jour, seules huit intercommunalités ont été reconnues comme AOH et une vingtaine d'autres seulement répondent aux conditions pour y prétendre.

Si la proposition de loi enrichit les compétences des AOH, elle n'aborde pas la question du faible nombre d'intercommunalités qui ont pu s'emparer de ce statut. Nous proposons donc d'alléger les conditions d'accès à ce dernier pour l'ensemble des EPCI.

Cela permettra par ailleurs aux établissements publics territoriaux (EPT) du Grand Paris de prétendre à ce statut, afin d'être mieux à même de répondre à la question du logement en Île-de-France.

M. le président. L'amendement n° 139, présenté par M. Delcros, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « À défaut, les conditions sont réputées remplies si le programme local de l'habitat est adopté par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, et si un projet d'aménagement et de développement durable a été débattu en conseil communautaire dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal. » ;

La parole est à M. Bernard Delcros.

M. Bernard Delcros. Dans le même esprit que les deux amendements identiques qui viennent d'être défendus, cet amendement légèrement différent vise à assouplir les règles permettant aux intercommunalités de devenir autorités organisatrices de l'habitat.

Il s'agit notamment de rendre ce statut accessible aux intercommunalités ayant élaboré un projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre de leur PLUi. En

effet, l'échelle intercommunale me semble la plus appropriée pour gérer l'habitat, dès lors qu'un travail a été réalisé en amont.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. En ce qui concerne les amendements identiques n° 52 rectifié et 110 rectifié, il ne nous paraît pas pertinent de modifier les conditions d'accès au statut de l'AOH pour tenir compte de la situation, très particulière, de la seule métropole du grand Paris et de son établissement public territorial.

Dans les autres territoires, les critères d'accès au statut de l'AOH, à savoir l'existence d'un PLUi, d'un programme local de l'habitat (PLH) et d'une délégation des aides à la pierre, supposent une convergence, à laquelle nous ne souhaitons pas renoncer, entre planification, financement et politique de peuplement.

La commission émet donc un avis défavorable sur ces deux amendements identiques.

Par ailleurs, nous ne sommes pas défavorables à l'assouplissement du seul critère du PLUi, mais les dispositions de l'amendement n° 139 conduisent à supprimer l'exigence de délégation des aides à la pierre et de conférence intercommunale d'attribution.

La commission a donc également émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, il faut procéder au cas par cas. Des règles qui seraient utiles et nécessaires pour les territoires du Grand Paris ne pourraient peut-être pas s'appliquer au reste du territoire.

Je tiens à le souligner, ce serait aller à contresens que de séparer l'aide à la pierre et le statut d'AOH. Nous souhaitons au contraire faire bénéficier à l'avenir toutes les AOH, quelles qu'elles soient – départements, agglomérations, etc. – de cet outil, qui favorise la rénovation ou la production de logements.

Toutefois, rassurez-vous, mesdames les sénatrices Lavarde et Narassiguin, le projet de loi de décentralisation que nous serons, je l'espère, bientôt amenés à examiner comportera un volet pour expérimenter un statut particulier pour les collectivités du Grand Paris. En effet, je défends la création dans ce cadre d'un statut particulier pour l'Île-de-France en matière de politique du logement. Ce sera l'occasion de déterminer les échelons les plus pertinents pour agir sur le logement. Votre demande sera donc satisfaite lorsque nous examinerons ce projet de loi. En tout cas, j'y travaille activement.

Le Gouvernement demande donc le retrait des trois amendements en discussion commune ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Adel Ziane, pour explication de vote.

M. Adel Ziane. Je tiens à insister sur la portée des amendements n° 52 rectifié et 110 rectifié, qui visent à adapter le statut d'AOH introduit par la loi 3DS à toutes les réalités territoriales et non uniquement en Île-de-France.

Permettez-moi de vous donner quelques illustrations concrètes.

Nous constatons, comme l'ont expliqué plusieurs de nos collègues, que les conditions d'accès au statut d'AOH sont extrêmement restrictives. De fait, très peu de collectivités en bénéficient. Il convient donc d'assouplir les conditions d'accès à ce statut de manière ciblée et cohérente, même si vous nous dites, monsieur le ministre, que le projet de loi de décentralisation devrait y contribuer.

Je tiens à souligner que, en supprimant la condition de fiscalité propre, nous permettrions aux établissements publics territoriaux du Grand Paris, qui exercent déjà une compétence structurante en matière de logement, de se porter candidats.

Ensuite, il convient de tenir compte des délais d'élaboration des documents d'urbanisme. Il aura fallu près de trois ans à l'EPT Plaine Commune, dont j'ai été le vice-président chargé de l'aménagement et de l'urbanisme, pour finaliser le PLUi, qui a finalement été adopté en novembre dernier. Il est donc nécessaire de reconnaître qu'un PLUi ou un PLH approuvé constitue une base suffisante pour engager une politique locale de l'habitat. La réalité du terrain le montre clairement.

Nous souhaitons corriger enfin une incohérence en supprimant l'exigence préalable de délégation des aides à la pierre, qui pourrait devenir une conséquence du statut d'AOH, plutôt qu'un verrou à son obtention. Il ne s'agirait pas d'un automatisme ou d'un dessaisissement de l'État : l'autorisation préfectorale et l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement resteraient en vigueur.

L'idée est de donner aux territoires qui en ont la capacité et la volonté les moyens d'agir plus efficacement contre la crise du logement, en particulier dans la petite couronne parisienne, à laquelle appartient le département dont je suis élu, la Seine-Saint-Denis.

M. le président. La parole est à Mme Christine Lavarde, pour explication de vote.

Mme Christine Lavarde. Monsieur le ministre, je ne vois pas ce que les dispositions de nos amendements identiques retireraient aux autres territoires. Il s'agit d'assouplir les conditions d'accès au statut d'AOH pour *toutes* les collectivités. Quand bien même nous supprimerions la condition liée à l'existence d'un EPCI à fiscalité propre, un tel EPCI aura toujours le droit d'être reconnu AOH ; simplement, les autres collectivités pourront également acquérir ce statut.

Je suis quelque peu choquée que des territoires dont le plus petit compte pas moins de 330 000 habitants n'aient pas accès à cet outil. Chacun doit bien avoir conscience de la réalité dont nous parlons !

En ce qui concerne l'exigence cumulative d'avoir élaboré et un PLUi et un PLH, l'amendement n° 139 de Bernard Delcros a, si j'ai bien compris, également pour objet de l'assouplir. Il s'agit donc d'une volonté communément partagée par notre assemblée.

Je le répète, les amendements identiques qui ont été déposés des deux côtés de l'hémicycle visent non pas à retirer quoi que ce soit aux collectivités qui peuvent déjà être reconnues AOH, mais simplement à étendre cette possibilité à celles qui en sont actuellement privées.

Monsieur le ministre, nous savons de quoi nous parlons. On ne cesse d'employer le conditionnel pour décrire tout ce que nous devrions faire. Or nous examinons aujourd'hui un

texte qui représente une accroche législative pour agir. Il vaut mieux le faire dès à présent, quitte à en reparler à l'avenir, plutôt que d'attendre un hypothétique projet de loi !

J'ajoute que, vous le savez très bien, au sein de la région Île-de-France, les dispositions qui s'appliquent à la grande couronne ne sont pas les mêmes que celles qui s'appliquent à la petite couronne. Les collectivités de la grande couronne peuvent obtenir le statut d'AOH, mais non celles de la petite couronne. La question du logement en Île-de-France est la même qu'ailleurs, ni plus ni moins. La seule différence est la spécificité organisationnelle liée à la métropole du Grand Paris.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 52 rectifié et 110 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 139 n'a plus d'objet.

L'amendement n° 113 rectifié, présenté par M. Bouad, Mme Artigalas, M. Kanner, Mme Linkenheld, MM. Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 3

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le département peut également, à titre subsidiaire, être reconnu autorité organisatrice de l'habitat, par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Le département exerce ces prérogatives en cohérence avec la ou les autorités organisatrices de l'habitat intercommunales en exercice ou à venir dans les limites départementales. Le département doit disposer d'un plan départemental de l'habitat exécutoire mentionné à l'article L. 302-10, d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées exécutoire mentionné à l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles et doit avoir conclu une convention de délégation avec l'État en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque tout ou partie des conditions susmentionnées ne sont plus réunies, le représentant de l'État dans la région retire la reconnaissance d'autorité organisatrice de l'habitat dans les mêmes conditions de forme dans un délai qui ne peut excéder un an à compter de la date à laquelle tout ou partie des conditions susvisées ne sont plus réunies. » ;

La parole est à Mme Nicole Bonnefoy.

Mme Nicole Bonnefoy. Si nous regardons une carte, nous voyons que les EPCI ayant le statut d'AOH ne couvrent pas intégralement le territoire. Pour un bon nombre de compétences, notamment en matière d'aides à la pierre, ce sont les services déconcentrés de l'État qui garantissent l'application de la subsidiarité.

Aussi, dans une logique de décentralisation, nous proposons une nouvelle étape en confiant aux départements une responsabilité subsidiaire, afin qu'ils puissent obtenir le statut d'AOH.

Pour éviter tout risque de concurrence avec les intercommunalités éligibles, le dispositif précise que le département exercera ces prérogatives « en cohérence avec la ou les autorités organisatrices de l'habitat intercommunales en exercice ou à venir dans les limites départementales ».

Par ailleurs, le fait que le statut d'AOH soit octroyé par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, garantira la pertinence et l'homogénéité de l'intervention du département à titre subsidiaire.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Comme nous l'avons indiqué en commission, le fait de donner cette possibilité aux départements suscite de nombreuses interrogations.

Cet amendement ne résout pas le problème de l'articulation des compétences entre les intercommunalités AOH et le département AOH. Nous craignons d'introduire de la complexité, alors qu'il convient au contraire de renforcer et de clarifier les compétences pour que les intercommunalités se saisissent enfin de ce statut d'AOH.

La priorité est de concrétiser le déploiement de ce statut d'AOH, dont, je le rappelle, seules huit intercommunalités se sont saisies à l'heure actuelle.

Par ailleurs, comme l'a indiqué M. le ministre, nous pourrions revenir sur ce sujet lors de la discussion du projet de loi de décentralisation qui est en préparation.

Avis défavorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour explication de vote.

Mme Audrey Linkenheld. Je tiens à revenir sur les dispositions de cet amendement, qui concernent encore une fois – et nous examinerons ultérieurement d'autres amendements à ce sujet – les autorités organisatrices de l'habitat.

L'adoption à l'instant de deux amendements identiques dont l'objet concernait le grand Paris montre bien que notre hémicycle donne la priorité aux libertés locales et à la volonté des collectivités de se mobiliser comme elles le souhaitent sur les questions d'habitat.

L'objet de cet amendement s'inscrit dans la même logique. Si des départements, notamment ruraux, ont envie de se mobiliser sur la question du logement pour aider les Français à faire face à la crise qu'ils subissent, il est souhaitable qu'ils puissent être reconnus autorités organisatrices de l'habitat.

Il est faux que les dispositions de cet amendement ne prévoient pas d'articulation entre les départements et les EPCI lorsque les deux ont le statut d'AOH : cette articulation est explicitement précisée. Il n'est absolument pas question que les départements prennent le pas sur les intercommunalités. Il est simplement question que, dans les territoires où cela a du sens, notamment en milieu rural, le statut d'AOH puisse être attribué soit au département, soit à l'intercommunalité, soit aux deux conjointement.

Je trouve extrêmement décevant que le Gouvernement, alors qu'il acquiesce au diagnostic, rejette toutes les solutions que nous proposons au prétexte que ce n'est pas le moment, la bonne manière ou le bon chiffre, voire sans donner d'explication particulière.

Au nom des libertés locales, nous vous appelons donc, mes chers collègues, à voter cet amendement, comme vous venez de le faire pour les précédents.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 113 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Les trois premiers sont identiques.

L'amendement n° 97 rectifié est présenté par Mme Bellurot et M. C. Vial.

L'amendement n° 98 rectifié est présenté par Mme Bellamy, MM. Panunzi et Mizzon, Mme L. Darcos, MM. Chevalier, Khalifé et de Legge, Mmes Di Folco et Gosselin, M. Genet, Mme M. Mercier, M. Meignen, Mme Lassarade, MM. Gremillet, Anglars et Favreau, Mme Ventalon et MM. Bruyen, Margueritte, Haye, Rapin et Sido.

L'amendement n° 99 est présenté par Mmes Cukierman et Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

I. – Alinéa 5

1° Première phrase

Remplacer les mots :

L'autorité organisatrice de l'habitat est consultée

par les mots :

Les communes concernées sont consultées

et supprimer les mots :

au I

2° Seconde phrase

Remplacer les mots :

Elle est

par les mots :

Elles sont

et le mot :

consultée

par le mot :

consultées

II. – Alinéa 6

Remplacer les mots :

de l'autorité organisatrice de l'habitat s'agissant des modifications du classement des communes de son ressort territorial

par les mots :

des communes concernées au sujet des modifications de leur classement

III. – Alinéa 9

Remplacer les mots :

l'autorité organisatrice de l'habitat conclut

par les mots :

la commune peut conclure

IV. – Alinéa 11

Après le mot :

géographiques

insérer les mots :

, tel que

L'amendement n° 97 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Marie-Jeanne Bellamy, pour présenter l'amendement n° 98 rectifié.

Mme Marie-Jeanne Bellamy. La plupart des élus locaux ne reconnaissent pas leur territoire dans les zonages qui sont établis par l'administration centrale sans concertation préalable et sans prise en compte des enjeux locaux.

Ils ne comprennent pas non plus que certains dispositifs d'intérêt général en matière de politique du logement ou d'urbanisme soient réservés aux collectivités se trouvant dans certaines zones et que les autres en soient privées.

Il est essentiel de décentraliser les zonages administratifs à l'échelon communal, sous la responsabilité du maire, pour relancer efficacement la politique du logement et adapter plus finement les dispositifs nationaux aux enjeux locaux. En l'état, les conditions d'accès au statut d'AOH, notamment l'existence d'un PLUi, ne permettent pas de répondre à ces enjeux.

Les communes étant les plus fines connaisseuses de leur territoire, cette compétence devrait logiquement leur revenir, plutôt qu'aux autorités organisatrices de l'habitat, dont les critères d'attribution excluent une large partie des collectivités.

Cet amendement vise donc à privilégier les communes par rapport aux AOH lors de la consultation pour toute modification des zonages de déséquilibre entre offre et demande de logements.

Il tend également à étendre le champ de consultation aux communes pour délimiter les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ces derniers faisant intervenir des compétences de droit commun qui relèvent des communes, ils ne sauraient faire l'objet d'une compétence intercommunale par principe. En effet, cette délimitation a notamment des incidences sur des dispositifs favorisant l'accession sociale à la propriété. Par exemple, le taux de TVA est réduit à 5,5 % dans ces quartiers et jusqu'à 300 mètres alentour.

M. le président. La parole est à Mme Michelle Gréaume, pour présenter l'amendement n° 99.

Mme Michelle Gréaume. Il est identique au précédent.

Le groupe CRCE-K souhaite que soit garantie une cohérence nationale, mais, dans les cas où il est opportun d'adapter le droit national aux particularités locales, notamment en ce qui concerne la tension sur le marché immobilier,

le logement social ou pour la délimitation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, il semble plus pertinent de confier ce rôle aux communes, qui ont une meilleure connaissance de leurs besoins et des difficultés qu'elles rencontrent.

Il s'agit par ailleurs d'une demande de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF). Dans une période où les élus locaux nous sollicitent fortement et demandent à être plus écoutés, il me semble cohérent de confier cette responsabilité aux communes plutôt qu'aux intercommunalités.

M. le président. L'amendement n° 67, présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Alinéas 8 à 11

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Marianne Margaté.

Mme Marianne Margaté. Cet amendement vise à limiter la portée de la territorialisation de la politique du logement en France prévue à l'article 2.

Sans remettre en cause la prise en compte des réalités du territoire, nous souhaitons éviter les dispositions au cas par cas, qui risquent de systématiser des exceptions, alors que les besoins individuels de nos concitoyens sont les mêmes partout : disposer d'un logement accessible, du point de vue tant du loyer que des normes de disponibilité ; disposer d'un logement décent, qu'il s'agisse de la surface ou de la performance énergétique ; disposer d'un logement tout court.

La logique de négociation ne doit pas prendre le pas sur des règles communes, protectrices et opposables. Si les collectivités ont des devoirs, notamment celui de veiller à la mixité sociale afin de permettre à chacun de se loger, l'État doit quant à lui ériger l'accès au logement comme une priorité en dégageant les moyens adéquats.

Nous avons la responsabilité de faire vivre le pacte territorial. Pour cela, nous devons être au rendez-vous et accompagner les collectivités et les bailleurs sociaux, nous donner les moyens d'agir contre la vacance des logements ou des bureaux, et donner à chacun les moyens de construire, de rénover ou d'accéder à un logement.

Voilà le pacte républicain que nous devons promouvoir et dont nous avons besoin, plutôt qu'une territorialisation des lois et des droits inapplicables faute de soutien et de volonté !

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Nous sommes bien évidemment très attachés au renforcement du rôle des maires. Cette volonté se traduit notamment dans les articles 3 et 4 de la proposition de loi, qui reconnaissent le rôle du maire dans la politique de peuplement de la commune et lui donnent plus de poids dans la négociation avec les préfets.

Néanmoins, conformément aux orientations que nous avons définies dès 2021 en adoptant la loi 3DS, nous considérons que l'intercommunalité est un échelon pertinent pour mettre en œuvre les politiques de l'habitat. En effet, les intercommunalités élaborent un programme local de l'habitat et nombre d'entre elles sont délégataires des aides à la pierre dans des conditions jugées très satisfaisantes depuis

près de vingt ans. À ce titre, il est pertinent de les consulter, notamment sur les zones applicables en matière d'aide au logement.

En ce qui concerne l'amendement n° 67, je rappelle que les pactes territoriaux ne sauraient se substituer au Parlement. L'objectif de ces pactes est d'offrir aux collectivités non pas un blanc-seing pour contourner la loi, mais un cadre de négociation avec l'État pour adapter certaines normes aux spécificités de leur territoire. En outre, les dérogations établies par les pactes territoriaux nécessiteront des actes réglementaires de l'État pour se concrétiser.

La commission a donc émis un avis défavorable sur ces trois amendements.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Pour les mêmes raisons que la rapporteure, le Gouvernement émet un avis défavorable sur les amendements identiques n°s 98 rectifié et 99.

Sur l'amendement n° 67, il s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 98 rectifié et 99.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 67.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 10 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belrhiti, MM. Saury, Brisson et Delia, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade, Gosselin et Lermytte, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre et Sido, Mme Bellamy et MM. Haye et Levi, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans le cadre de leur contractualisation avec l'État, les autorités organisatrices de l'habitat peuvent proposer des adaptations réglementaires tenant compte des caractéristiques architecturales, techniques et patrimoniales du bâti ancien non protégé, notamment en matière de rénovation énergétique et de décence du logement.

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. Les normes actuelles applicables aux logements sont souvent inadaptées au bâti patrimonial. Cet amendement vise donc à permettre aux autorités organisatrices de l'habitat, dans le cadre de leur contractualisation avec l'État, de proposer des adaptations réglementaires encadrées tenant compte des réalités architecturales et techniques locales, afin de lever les freins à la réhabilitation.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'article 2 ouvrant déjà la voie à ce type d'adaptations, votre amendement me semble satisfait. Ne complexifions pas davantage ! La commission demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

M. le président. Madame Drexler, l'amendement n° 10 rectifié est-il maintenu ?

Mme Sabine Drexler. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 10 rectifié est retiré.

L'amendement n° 115, présenté par M. Bouad, Mme Artigalas, MM. Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarraz, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – L'autorité organisatrice de l'habitat est également informée préalablement de tout projet de production de logements intermédiaires dont la livraison relève de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts. » ;

La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Il s'agit encore une fois d'un amendement ayant pour objet le statut d'autorité organisatrice de l'habitat, que nous jugeons, vous l'aurez compris, intéressant pour les collectivités souhaitant s'investir sur les questions de logement. En effet, la création de ce statut dans les textes a constitué une avancée en matière de décentralisation.

Dans l'exercice de leur mission, nous souhaitons que ces AOH puissent à l'avenir se pencher également sur la question des logements intermédiaires. Nous le savons, si les logements intermédiaires peuvent être un complément intéressant au logement social, ils s'y substituent parfois, sans égard pour les besoins des habitants.

Afin de veiller à ce que la construction de logements sur un territoire corresponde réellement aux besoins des habitants, nous proposons que les AOH soient informées des opérations de logement locatif intermédiaire (LLI) en cours dans le territoire qu'elles couvrent.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Nous comprenons l'esprit de votre amendement, car certains élus locaux estiment parfois être mis devant le fait accompli en ce qui concerne les projets de LLI. Toutefois, en l'état, ses dispositions nous semblent inopérantes.

En effet, la procédure d'agrément a été remplacée en 2021 par une obligation de déclaration à l'administration, afin de garantir un suivi des projets de LLI. Ainsi, une obligation d'information préalable de l'AOH ferait doublon avec cette disposition et risquerait d'alourdir les procédures auxquelles sont soumis les porteurs de projets, à l'heure où nous devons au contraire les simplifier.

L'adoption de cet amendement aurait pour conséquence d'allonger les délais et de complexifier les procédures.

La commission demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, son avis serait défavorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je tiens à rappeler deux choses.

Premièrement, il n'est pas pertinent, madame la sénatrice Linkenheld, d'opposer logement intermédiaire et logement social. De nombreux logements sociaux sortent de terre à la faveur d'une opération ayant trouvé un équilibre financier en mutualisant logement social et logement intermédiaire.

Mme Audrey Linkenheld. Tout à fait !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Vous faites un mauvais procès en disant que certains essayent de substituer du logement intermédiaire au logement social.

Deuxièmement, les élus locaux de tous bords nous disent : « Simplifiez, simplifiez, simplifiez ! ». Il serait donc aberrant d'alourdir la procédure en ajoutant des étapes intermédiaires, *a fortiori* si elles font doublon avec des procédures existantes, comme l'a rappelé Mme la rapporteure.

Avis défavorable.

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour explication de vote.

Mme Audrey Linkenheld. Monsieur le ministre, vous exercez vos fonctions depuis assez peu de temps, mais, quant à moi, je n'ai pas attendu que vous deveniez membre de ce gouvernement pour faire la différence entre le logement social et le logement intermédiaire.

Je suis parlementaire depuis un certain temps, et il se trouve que j'ai été la rapporteure des textes qui ont créé le logement intermédiaire. J'ai également été élue locale chargée du logement. Je connais donc assez bien la différence entre ces deux types de logement, et je sais comment ils peuvent utilement se combiner dans un territoire.

Simplement, je sais aussi que, dans certains territoires, des élus peuvent être récalcitrants, réfractaires au logement social alors que le besoin existe et préfèrent construire des logements intermédiaires. Il est d'ailleurs proposé dans ce texte que le logement intermédiaire soit pris en compte dans le dispositif de l'article 55 de la loi SRU. C'est donc bien qu'une confusion entre les deux est possible...

Bref, puisqu'il faut être très précis, je n'ai pas dit qu'il fallait opposer logement social et logement intermédiaire, j'ai dit que, s'ils pouvaient être complémentaires dans de nombreux cas, cela n'était pas toujours vrai et qu'il était bon de se prémunir contre les éventuelles dérives.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 115.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 2, modifié.

(L'article 2 est adopté.)

TITRE II

POUR UNE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Chapitre I^{er}

POUR UN PACTE RENOUVELÉ AVEC LES ÉLUS LOCAUX EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Article 3

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② A. – L'article L. 302-5 est ainsi modifié :
- ③ 1° Le III est ainsi modifié :
- ④ a) À la fin de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « et de la commission nationale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

- ⑤ *b)* Au 1°, les mots : « qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et » sont supprimés ;
- ⑥ 1° *bis (nouveau)* Après le 5° du III *bis*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « La notion de territoire urbanisé ainsi que le mode de calcul permettant d'apprécier l'inconstructibilité d'une commune sont précisés par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑧ 2° Le onzième alinéa du IV est complété par les mots : « ainsi que des logements locatifs intermédiaires mentionnés au VIII *bis* de l'article L. 302-8 du présent code » ;
- ⑨ *A bis (nouveau)*. – L'article L. 302-7 est ainsi modifié :
- ⑩ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑪ – à la fin de la seconde phrase, les mots : « pendant les trois premières années » sont remplacés par les mots : « jusqu'à la clôture de la deuxième période triennale pleine à compter de l'application des mêmes I ou II à la commune concernée » ;
- ⑫ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les communes nouvelles mentionnées au dernier alinéa du VIII de l'article L. 302-8 sont exonérées de ce prélèvement pendant les trois premières années suivant leur création. » ;
- ⑬ 2° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑭ « Lorsqu'un changement du taux mentionné au I ou au II de l'article L. 302-5 applicable à une commune conduit à une augmentation de l'objectif de réalisation de logements sociaux défini à l'article L. 302-8, le taux pris en compte pour le calcul du prélèvement dans les modalités définies au deuxième alinéa du présent article est, au titre des trois années suivantes, le taux le plus favorable à la commune. » ;
- ⑮ *B*. – L'article L. 302-8 est ainsi modifié :
- ⑯ 1° Le III est complété par une phrase ainsi rédigée : « La part cumulée des logements financés en prêts locatifs sociaux, hors ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1, et des logements locatifs intermédiaires pris en compte au titre de la fraction mentionnée au III de l'article L. 302-8-1 ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire. » ;
- ⑰ 1° *bis (nouveau)* Le VIII est ainsi modifié :
- ⑱ *a)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑲ – à la première phrase, les mots : « est fixé, pour la première période triennale pleine, à 15 % » sont remplacés par les mots : « ne s'applique qu'à compter du début de la première période triennale pleine et est fixé, pour cette première période triennale, à 10 % » ;
- ⑳ – à la deuxième phrase, le pourcentage : « 25 % » est remplacé par le pourcentage : « 20 % » et, à la fin, sont ajoutés les mots : « et à 25 % pour la troisième période triennale » ;
- ㉑ – à la dernière phrase, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;
- ㉒ *b)* La deuxième alinéa est supprimé ;
- ㉓ 1° *ter (nouveau)* Après le VIII, il est inséré un VIII *bis* ainsi rédigé :
- ㉔ « VIII *bis*. – Par dérogation au VII, dans les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale est supérieur à 12,5 %, si le taux applicable est celui mentionné au I ou au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5, ou à 10 % si le taux applicable est celui mentionné au premier ou au troisième alinéa du même II, une fraction de l'objectif mentionné au I du présent article, qui ne peut excéder 25 %, peut être atteinte par la réalisation de logements locatifs intermédiaires dont la livraison répond aux conditions définies à l'article 279-0 *bis A* du code général des impôts. » ;
- ㉕ 2° Le IX est ainsi rédigé :
- ㉖ « IX. – Le contrat de mixité sociale conclu en application de l'article L. 302-8-1 peut fixer un objectif de réalisation par période triennale mentionné au I du présent article à un niveau inférieur à celui prévu par le VII du même article. » ;
- ㉗ 3° À la fin de la première phrase du premier alinéa du X, les mots : « , après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;
- ㉘ *C*. – (*Supprimé*)
- ㉙ *D*. – L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :
- ㉚ 1° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ㉛ *a)* À la première phrase, les mots : « et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1, » sont supprimés ;
- ㉜ *b)* Les deuxième et quatrième phrases sont supprimées ;
- ㉝ *c)* À la troisième phrase, les mots : « par le même arrêté et » sont supprimés et le mot : « il » est remplacé par les mots : « cet arrêté » ;
- ㉞ 2° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :
- ㉟ « La majoration du prélèvement est versée selon les modalités définies aux quatre derniers alinéas du même article L. 302-7. » ;
- ㊱ 3° Les sixième à huitième alinéas sont supprimés ;
- ㊲ *E*. – L'article L. 302-9-1-1 est abrogé.
- ㊳ *II*. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ㊴ 1° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est supprimé ;
- ㊵ 2° (*nouveau*) Les deux dernières phrases du troisième alinéa de l'article L. 211-1 sont supprimées ;
- ㊶ 3° (*nouveau*) Le dernier alinéa de l'article L. 211-4 est supprimé ;
- ㊷ 4° (*nouveau*) Le troisième alinéa de l'article L. 213-2 est supprimé ;
- ㊸ 5° (*nouveau*) Le sixième alinéa de l'article L. 324-1 est supprimé.
- ㊹ *III (nouveau)*. – L'article 26 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social est abrogé.

45 IV (*nouveau*). – Le II de l'article 98 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est abrogé.

M. le président. La parole est à M. Pascal Savoldelli, sur l'article.

M. Pascal Savoldelli. Au travers de cet article, vous entendez, mes chers collègues, assouplir les obligations relevant de l'article 55 de la loi SRU. C'est donc un article important, qui s'inscrit dans la continuité d'un procès ancien : celui du logement social public et de la loi SRU.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Mais non...

M. Pascal Savoldelli. Je ne vois pas en quoi la création de logements sociaux publics poserait problème pour faire face aux réalités territoriales. De quoi parle-t-on ici ? Je pense qu'il faut dire les choses clairement et, pour ma part, je rappellerai quelques vérités.

Tout d'abord, nos concitoyens les plus pauvres ne sont pas logés dans le parc social public. Dans les zones urbaines de métropole ou d'outre-mer, ils sont logés dans le parc privé, en partie insalubre et paupérisé, parfois par des marchands de sommeil. Souvent, leurs revenus ne les rendent pas éligibles au logement social public.

Ensuite, quelle est la situation des 800 000 demandeurs d'un logement social de ma région, l'Île-de-France, que certains d'entre vous connaissent aussi bien que moi ? D'après les services de l'État, que j'ai consultés, monsieur le ministre, 80 % des Franciliens sont éligibles au logement social public. C'est donc bien qu'il existe un besoin !

Monsieur le ministre, puisque vous êtes, vous aussi, élu du Val-de-Marne, vous comprendrez très bien mon intérêt particulier pour la question : notre département compte 120 000 demandeurs de logement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Tout à fait.

M. Pascal Savoldelli. Ce sont autant de familles qui n'ont pas de logement social public.

Troisièmement, nous sommes confrontés à une crise non pas du parc public, mais du parc privé. Au cours des dernières années, l'augmentation des loyers la plus discriminante a été celle du parc privé. Je vous donne quelques chiffres : en Île-de-France, dans le secteur privé, les loyers ont augmenté de 56 % en quelques années ; en trois ans, les impayés constatés dans ce parc ont triplé ; et un locataire du privé sur cinq se retrouve régulièrement en situation d'impayé.

Cet article ne répond donc pas du tout aux aspirations de la majorité de nos concitoyens !

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques.

L'amendement n° 26 est présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

L'amendement n° 63 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 102 rectifié est présenté par MM. Grosvalet, Masset, Cabanel, Bilhac, Daubet et Fialaire, Mme Guillotin, M. Guiol et Mmes Pantel et Briante Guillemont.

L'amendement n° 114 est présenté par M. Bouad, Mme Artigalas, MM. Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 26.

M. Yannick Jadot. Nous arrivons à l'un des articles les plus controversés de cette proposition de loi, car il remet en cause la loi SRU. De fait – c'est documenté –, cette dernière est efficace ; en vingt-cinq ans, elle a permis la production d'un million de logements sociaux. Il est donc pour le moins étonnant d'entendre dire que la loi SRU empêcherait la production de logements sociaux, ce qui justifierait, comme d'habitude, des mesures de simplification, qui sont en réalité, nous le savons bien, une forme de dérégulation, souvent au profit de ceux qui ont le plus.

En neutralisant les sanctions contre les communes en situation irrégulière, en intégrant le logement intermédiaire dans les quotas SRU et en supprimant la commission nationale SRU, cet article récompense les communes les plus récalcitrantes, au détriment de celles qui ont fourni les efforts nécessaires.

Les résultats du bilan triennal 2020-2022 sont particulièrement mauvais : sur 1 031 communes soumises à la loi SRU, 659 n'ont pas atteint les objectifs auxquels elles étaient soumises, soit 64 %. Elles n'étaient que 47 % dans ce cas trois ans auparavant.

En attaquant la loi SRU, on s'attaque à une politique publique efficace, y compris du point de vue de la rentabilité de l'euro investi.

Nous considérons donc qu'il convient de supprimer cet article ; notre pacte social en dépend !

M. le président. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 63.

Mme Marianne Margaté. Nous évoquons la crise du logement et les difficultés d'accès à celui-ci. Pour y remédier, les auteurs de la proposition de loi proposent, certes, la construction de logements – c'est bien –, mais de logements aux loyers trop élevés, les rendant ainsi inaccessibles au plus grand nombre.

Les logements intermédiaires peuvent bien entendu répondre à une partie des besoins : ceux des classes moyennes supérieures, c'est-à-dire des ménages qui ont des salaires suffisamment importants pour payer des loyers élevés.

En effet, les loyers des logements intermédiaires sont fixés en fonction des prix du marché, lesquels sont parfois excessifs. Le dispositif prévu n'est donc pas de nature à prendre en compte la demande pour y répondre ; il s'ajuste à une offre. Il n'y a aucune raison de considérer le logement intermédiaire comme du logement social et donc de l'intégrer dans le calcul du taux de logements sociaux.

Cette remise en cause n'est pas la seule attaque contre la loi SRU figurant dans cet article, qui en comporte d'autres, parfois dénuées de sens. C'est notamment le cas des « amendes » appliquées aux communes qui ne respectent pas le taux de 20 % ou 25 % de logements sociaux. En réalité, il ne s'agit pas d'une amende, c'est un mécanisme de solidarité financière, puisque l'argent prélevé est réaffecté au financement du logement social et permet de construire ailleurs ce qui n'est pas fait dans les collectivités concernées. Il s'agit d'une incitation à construire pour compenser un retard et participer au financement du droit au logement à l'échelle nationale.

Ainsi, si l'objectif de cette proposition de loi est bien de combattre la crise du logement, cet article ne contient donc quasiment rien de positif dans son ensemble.

M. le président. La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour présenter l'amendement n° 102 rectifié.

M. Philippe Grosvalet. L'article 3 de la proposition de loi remet profondément en cause l'équilibre de la loi SRU : il affaiblit ses obligations, supprime certaines sanctions à l'encontre des communes carencées et élargit les possibilités d'exemption. Autrement dit, il réduit fortement la portée de l'un des seuls outils réellement efficaces pour produire du logement social dans les territoires qui en manquent.

Pis encore, il permettrait d'atteindre, cela a été dit, une partie des objectifs SRU avec du logement intermédiaire. C'est un contresens ; dans le contexte de crise du logement que nous connaissons, la priorité doit être donnée au logement du plus grand nombre, par une relance ambitieuse de la production de logements sociaux. Alors que plus de 2,8 millions de ménages attendent un logement social dans notre pays, ce n'est pas le moment d'affaiblir cette loi ; il faut, au contraire, la faire respecter.

Mme Garnier a cité l'exemple de la Loire-Atlantique, que nous connaissons aussi bien l'un que l'autre. Je lui répondrai que, pour ce qui concerne les deux lois qui permettent, l'une – la loi Littoral –, de préserver nos ressources naturelles et nos territoires et, l'autre – la loi SRU –, de construire du logement social, il faut bien se garder, comme j'ai l'habitude de le dire, d'ouvrir la boîte de Pandore, même si certains sont parfois tentés de le faire.

Je prendrai l'exemple de ce même département : alors que certaines communes se sont engagées, depuis des décennies, en faveur du logement social et atteignent aujourd'hui un taux de 20 % à 25 %, d'autres, situées à quelques centaines de mètres des premières, ont consacré cette même période à brader leur territoire à la promotion privée, laquelle a investi dans des résidences secondaires. Ces villes se plaignent maintenant de payer des taxes : cela ne constitue qu'un juste retour des choses, un rééquilibrage de la situation.

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 114.

Mme Viviane Artigalas. Le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain s'oppose à l'article 3, qui porte une nouvelle fois atteinte à la loi SRU et, par voie de conséquence, au logement des personnes précaires et des classes modestes.

La prise en compte des logements intermédiaires dans les quotas de la loi SRU affaiblit notre dispositif de solidarité nationale, qui a permis de construire plus de 1,8 million de logements sociaux dans les communes déficitaires depuis 2001.

Cette proposition est déconnectée des besoins et de la demande des Français. De fait, 70 % des ménages disposent de ressources les rendant éligibles au parc social ; parmi eux, 54 % relèvent des plafonds d'attribution des logements sociaux, les plafonds PLUS (prêt locatif à usage social).

Par ailleurs, l'article 3 entre en contradiction avec l'objectif ambitieux, fixé à l'article 1^{er}, de revenir à une production annuelle de 120 000 logements sociaux. De plus, les enjeux de mixité sociale sont déjà prévus dans les objectifs de rattrapage, puisqu'ils permettent jusqu'à 30 % de logements financés par le prêt locatif social (PLS).

Quant à la commission SRU, dont la proposition de loi prévoit la suppression, elle joue pourtant un rôle essentiel. Elle garantit une application cohérente et homogène de la loi sur l'ensemble du territoire, tout en ayant un rôle d'alerte sur certaines situations.

Enfin, nous refusons la suppression de certaines sanctions, comme la reprise par le préfet du droit de préemption ou de l'instruction des permis de construire. Ces sanctions ont pour effet de rétablir une équité territoriale dans des territoires parfois hostiles au logement social.

Notre amendement vise donc à supprimer l'article 3.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Comme nous l'avons rappelé en commission, l'article 3 traduit une position de longue date de la commission. Il reprend les évolutions adoptées en 2024 lors de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, mais aussi en 2022 dans la loi 3DS, après le rapport d'information de Valérie Létard et Dominique Estrosi Sassone visant à évaluer la loi SRU vingt ans après son adoption.

L'article 3 n'a pas pour objectif d'autoriser les communes réfractaires au logement social à en produire moins que d'autres. Il vise, au contraire, à recréer les conditions de la confiance des élus locaux envers l'État, lequel est vu aujourd'hui comme un donneur de leçons qui se contente de sanctionner sans être capable de faire mieux que les communes en difficulté. La commission nationale SRU est l'un des symboles de cette application uniforme de la loi SRU, sans prise en compte des contextes locaux.

Si les résultats du bilan triennal 2020-2023 sont plus défavorables que ceux de la période précédente, il n'échappe à personne que la crise sanitaire et la crise du logement y contribuent. Il faut savoir adapter les objectifs lorsque la conjoncture met en difficulté les communes. C'est ce que nous proposons de faire au travers de cette réforme, qui crée un cadre d'application de la loi SRU réellement négocié entre l'État et les territoires. J'y insiste, les objectifs à atteindre dans l'absolu ne sont absolument pas amoindris.

Par conséquent, la commission est évidemment défavorable à ces quatre amendements de suppression.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je veux reprendre l'expression employée par la présidente Dominique Estrosi Sassone : la loi SRU est efficace. Personne n'a ici défendu sa suppression ou son amoindrissement. En revanche, ne vous montrez pas plus conservateurs que les conservateurs : il est possible de mettre à jour, d'adapter, d'innover.

Aujourd'hui, nous relevons deux facteurs d'amélioration.

Il faut, d'abord, favoriser le logement intermédiaire dans les endroits où il s'avère utile, ce qui nécessite de le comptabiliser.

Il faut, ensuite, envoyer un signal aux bons élèves. En effet, contrairement à ce que vous avez dit, monsieur Jadot, la proposition qui nous est soumise n'aide pas les plus récalcitrants ; c'est l'inverse. Elle tend précisément à créer une distinction entre les communes qui ne font absolument rien pour construire des logements sociaux ou intermédiaires et celles qui, en flux, font des efforts considérables, même si elles ne parviendront jamais, en stock, à atteindre les objectifs de la loi SRU.

Je suis pour la méritocratie et la récompense des efforts ; lorsqu'une commune s'investit, elle doit pouvoir, dans son dialogue avec le préfet, témoigner de sa bonne volonté. Nous devons autoriser les préfets à noter les efforts qui sont faits et à ne pas mettre à l'amende des villes qui ont un comportement positif.

Tel est, tout simplement, l'esprit qui fonde l'avis défavorable du Gouvernement sur ces amendements de suppression.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 26, 63, 102 rectifié et 114.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

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

L'amendement n^o 89 rectifié, présenté par Mme Berthet, M. Anglars, Mme Bellamy, MM. J.M. Boyer, Daubresse, Delia et Khalifé, Mme Lassarade, M. D. Laurent, Mme P. Martin et MM. de Nicolaÿ, Panunzi, Saury et Sido, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ne sont pas soumises aux obligations prévues au présent I les communes nouvelles constituées exclusivement de communes déléguées dont la population est, pour chacune d'elles, inférieure à 3 500 habitants, lorsque la commune nouvelle ne comporte qu'un seul bourg-centre concentrant l'essentiel des capacités foncières, des équipements et des services, et que l'application de ces obligations conduit à les faire peser principalement sur une seule commune déléguée. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des communes nouvelles concernées. »

La parole est à Mme Martine Berthet.

Mme Martine Berthet. L'article 3 de cette proposition de loi tend à tenir compte des réalités territoriales et des spécificités locales en matière de logement social. Mon amendement vise à atteindre cet objectif en assouplissant les conditions d'exemption des communes nouvelles au dispositif SRU, afin de mieux prendre en compte la situation des communes déléguées, souvent rurales, peu denses et faiblement attractives.

En effet, dans certaines configurations, le regroupement de communes déléguées conduit la commune nouvelle à être assujettie aux obligations de la loi SRU en matière de logement social, alors même qu'aucune des communes qui la constituent n'y aurait été soumise individuellement.

Lorsque la commune nouvelle ne comporte qu'un seul bourg-centre, concentrant l'essentiel des ressources foncières, des équipements et des services, l'effort de production de logements sociaux repose en pratique quasi exclusivement sur ce dernier. Une telle situation crée un déséquilibre manifeste au sein de la commune nouvelle en imposant à une seule commune déléguée les nouvelles obligations en matière de logement social.

Cet amendement vise donc à exclure du champ d'application de la loi SRU les communes nouvelles constituées exclusivement de communes déléguées dont la population est, pour chacune d'elles, inférieure à 3 500 habitants lorsque la commune nouvelle ne comporte qu'un seul bourg-centre réel.

M. le président. L'amendement n^o 90 rectifié, présenté par Mme Berthet, M. Anglars, Mme Bellamy, MM. J.M. Boyer, Daubresse, Delia et Khalifé, Mme Lassarade, M. D. Laurent, Mme P. Martin et MM. de Nicolaÿ, Panunzi, Saury et Sido, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Le taux mentionné au I est également fixé à 20 % pour les communes nouvelles constituées exclusivement de communes déléguées dont la population est, pour chacune d'elles, inférieure à 3 500 habitants, lorsque la commune nouvelle ne comporte qu'un seul bourg-centre concentrant l'essentiel des capacités foncières, des équipements et des services, et que l'application de ces obligations conduit à les faire peser principalement sur une seule commune déléguée. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des communes nouvelles concernées. »

La parole est à Mme Martine Berthet.

Mme Martine Berthet. Cet amendement de repli vise à abaisser l'obligation de construction de logements sociaux à 20 % pour les communes nouvelles constituées exclusivement de communes déléguées dont la population est, pour chacune d'elles, inférieure à 3 500 habitants, lorsque la commune nouvelle ne comporte qu'un seul bourg-centre réel.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Pour prendre en compte la situation des communes nouvelles, notre commission a instauré une période de respiration de plus de trois périodes triennales durant laquelle ces communes verraient leurs objectifs allégés. Elle a aussi supprimé l'application des objectifs en cours de période et les a exonérées de prélèvements SRU pendant deux périodes triennales.

Ma chère collègue, avec votre amendement, vous nous invitez à prendre en compte la situation des communes nouvelles déjà formées depuis plusieurs années, pour lesquelles ces aménagements ne s'appliqueront pas. Il nous semble légitime de prévoir des allègements pour ces

communes sans les exonérer totalement, car des exemptions sont déjà prévues en cas de faible tension ou pour les communes isolées, et nous les avons d'ailleurs assouplies.

Il nous paraît pertinent d'appliquer le taux de 20 % aux communes nouvelles résultant de la fusion de communes qui n'étaient pas soumises à la loi SRU et qui ne comportent, après fusion, qu'un seul bourg-centre. Ces communes ont des caractéristiques qui leur confèrent une identité rurale, comme l'a souligné la délégation sénatoriale aux collectivités territoriales dans son rapport.

Nous vous demandons donc de bien vouloir retirer votre amendement n° 89 rectifié au profit de votre amendement n° 90 rectifié, auquel nous sommes favorables.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Madame la sénatrice, vos amendements sont pleins de bon sens ; ils montrent qu'il convient de toujours adapter la politique du logement aux spécificités locales. C'est pourquoi je suis favorable à ce que l'on recherche la granularité la plus fine dans le futur projet de loi de décentralisation.

Pour autant, j'émet un avis défavorable sur vos amendements, en vous rappelant deux éléments. D'une part, la loi SRU permet d'ores et déjà une exemption de trois ans pour les communes nouvelles. D'autre part, pour toutes celles qui ne se sont pas en zone tendue – ce qui concerne la plupart de ces regroupements de moins de 3 500 habitants –, la loi SRU ne s'applique pas.

M. le président. Madame Berthet, l'amendement n° 89 rectifié est-il maintenu ?

Mme Martine Berthet. Après avoir entendu les explications de Mme la rapporteure, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 89 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 90 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 78, présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Pour les communes de Paris, Lyon et Marseille, le nombre total de logements locatifs sociaux par arrondissement ne peut représenter moins de 15 % des résidences principales. » ;

La parole est à Mme Marianne Margaté.

Mme Marianne Margaté. Nous l'avons tous constaté, l'article 3 est sous-tendu par la volonté de niveler par le bas l'accès au logement. L'amendement que je vous propose d'adopter suit une autre logique : il vise à mieux répartir les logements sociaux dans les trois plus grandes villes de France, Paris, Lyon et Marseille.

Ces villes sont organisées en arrondissements, lesquels sont bien plus peuplés que la plupart des villes de France. Pourtant, la loi SRU s'applique à l'échelle globale de ces communes, ce qui crée des inégalités territoriales et une

fragmentation des droits. Ainsi, d'un arrondissement à l'autre, le taux de logements sociaux varie du simple au double, l'écart allant parfois de un à dix.

Afin de favoriser un aménagement plus équitable entre les arrondissements, nous prévoyons une meilleure répartition de l'effort de construction et de solidarité, indispensable à la cohésion territoriale. Nous proposons par conséquent qu'il y ait un minimum de 15 % de logements sociaux dans chacun des arrondissements parisiens, lyonnais et marseillais. Ce taux, relativement bas, paraît juste pour éviter que les logements sociaux soient toujours construits dans les mêmes quartiers.

Cette proposition correspond à la philosophie de l'article 3 *bis*, adopté en commission et que nous examinerons plus tard, lequel tend à limiter la construction des logements sociaux les plus accessibles, financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), dans les communes déjà fortement dotées. Nous aurons ainsi l'occasion de mieux assurer leur répartition.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cette disposition a déjà été rejetée lors de l'examen de la loi 3DS. Aujourd'hui, rien n'empêche les communes de Paris, Lyon et Marseille de se fixer à elles-mêmes des objectifs par secteur géographique. La loi impose déjà au programme local de l'habitat d'opérer une répartition des objectifs de production entre arrondissements.

L'amendement ne résoudrait en rien les difficultés rencontrées dans certaines zones, où le foncier est particulièrement cher. Il serait en outre une source de complexité supplémentaire.

Avis défavorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie, madame la sénatrice, de rappeler que, à Paris, à Lyon et à Marseille, les majorités de ces villes ne souhaitent visiblement pas se fixer l'objectif que vous avez mentionné. Elles manifestent une fâcheuse tendance à concentrer tous les logements sociaux aux mêmes endroits, ce qui les avantage parfois électoralement, bien que je n' imagine pas que cela puisse être leur motivation... *(Marques d'amusement sur les travées du groupe Les Républicains.)*

En tout état de cause, j'émet un avis défavorable sur votre amendement, pour les mêmes raisons que Mme la rapporteure.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour explication de vote.

M. Yannick Jadot. Monsieur le ministre, dans le VII^e arrondissement de Paris, ce n'est pas la mairie centrale qui empêche la construction de logements sociaux, c'est la mairie de l'arrondissement ! *(Protestations sur des travées du groupe Les Républicains. – Mme Sophie Primas mime le nez de Pinocchio qui s'allonge.)*

Plusieurs sénateurs du groupe Les Républicains. C'est faux, c'est la mairie centrale !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 78.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 141 est présenté par M. Delcros.

L'amendement n° 148 rectifié est présenté par MM. Masset et Bilhac, Mme Briante Guillemont, M. Cabanel, Mme N. Delattre, MM. Fialaire, Gold, Grosvalet et Guiol et Mme Pantel.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 4, 27 et 29 à 37

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Bernard Delcros, pour présenter l'amendement n° 141.

M. Bernard Delcros. Cet amendement, soutenu par des associations d'élus, vise à maintenir la commission nationale SRU. Celle-ci assure un rôle de régulation et d'expertise dans l'appréciation des situations de carence en logements sociaux. Sa suppression constituerait pour nous un recul en matière de gouvernance de la politique du logement.

M. le président. La parole est à M. Michel Masset, pour présenter l'amendement n° 148 rectifié.

M. Michel Masset. Supprimer la commission SRU serait une erreur, car elle garantit une lecture homogène, équitable et experte des situations de carence sur l'ensemble du territoire. Cette mesure prévue à l'article 3 n'est pas acceptable. Cela reviendrait à confier au seul préfet le pouvoir de constater la carence d'une commune, sans instance collégiale, sans regard national, sans contrepoint.

Or une décision de carence n'est jamais neutre. Elle entraîne de lourdes conséquences lourdes, tant financières qu'en matière d'urbanisme et de compétences locales, engageant ainsi fortement l'avenir d'un territoire. Un tel pouvoir ne peut reposer sur une appréciation isolée.

Supprimer cette commission, c'est prendre le risque d'inégalités de traitement entre les territoires et d'une fragilisation juridique du dispositif SRU. C'est précisément l'inverse de ce dont nous avons besoin actuellement, tout particulièrement dans les zones rurales.

M. le président. L'amendement n° 152, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéas 34 et 35

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Cet amendement vise à supprimer les alinéas 34 et 35 de l'article 3, afin de maintenir le financement du PLAI adapté issu de la majoration SRU.

La rédaction actuelle de l'article 3 modifie, dans les alinéas précités, les modalités de reversement des majorations des prélèvements sur les communes carencées. Celles-ci iraient d'abord aux EPCI à fiscalité propre, déléataires des aides à la pierre, puis, à défaut, aux établissements publics fonciers, puis, à défaut, au Fnapp.

Aujourd'hui, ces majorations sont versées uniquement et directement au fonds national des aides à la pierre, pour accompagner la production et la rénovation de logements PLAI adaptés à destination des ménages les plus fragiles nécessitant un accompagnement particulier.

Le circuit de reversement envisagé priverait donc le Fnapp d'une ressource de l'ordre de 50 millions d'euros par an, destinée à la production de logements très sociaux. Dans le contexte budgétaire actuel et au regard de l'enjeu de dévelop-

pement de produits permettant de recréer des parcours de l'hébergement et du logement, je vous propose de rétablir un financement direct au Fnapp en adoptant cet amendement du Gouvernement.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. En ce qui concerne les amendements identiques n° 141 et 148 rectifié, la commission nationale SRU ne remplit malheureusement plus son rôle de concertation et d'équilibrage territorial auprès des élus. Alors qu'elle devait être un lieu d'écoute et de dialogue, de nombreux élus ont le sentiment d'être uniquement sermonnés et sanctionnés.

Les évolutions de la loi SRU que nous proposons visent au contraire à renforcer la négociation locale entre le maire et le préfet, pour une application de la loi au plus près des réalités locales. Or, à l'heure actuelle, la commission nationale SRU s'interpose entre les maires et les préfets et conduit à adopter des décisions nationales contre des accords locaux parfaitement travaillés.

En ce qui concerne votre amendement n° 152, monsieur le ministre, il faut être très clair : le versement local des pénalités SRU ne constitue pas une remise en cause du financement du Fnapp, auquel le Sénat est très attaché. La proposition de loi prévoit d'ailleurs une trajectoire ambitieuse de retour de l'État au financement du Fnapp, à parité avec les bailleurs sociaux, que, je le souligne, le Gouvernement souhaite supprimer.

Le versement des pénalités SRU à l'échelle locale répond à une demande forte du terrain. C'est ce qu'avait mis en lumière le rapport d'évaluation de la loi SRU rédigé par Dominique Estrosi Sassone et Valérie Létard.

En reversant les pénalités SRU au Fnapp, on prive les communes carencées et leurs EPCI de la possibilité d'employer les pénalités pour le logement social sur leur territoire. En effet, les montants en jeu sont souvent importants dans des communes où le foncier est rare et cher et où les opérations de logements sont également peu fréquentes et difficiles à monter et à financer.

En résumé, nous estimons que la pérennité financière du Fnapp est à distinguer des conditions d'application de la loi SRU dans nos territoires. L'État a un rôle à jouer dans la pérennité du Fnapp, et c'est ce que nous rappellerons à l'article 12.

La commission a donc émis un avis défavorable sur ces trois amendements.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'émet également un avis défavorable sur les deux amendements identiques.

Nous sommes d'accord, madame la rapporteure, le Fnapp devrait être plus proche du terrain. Dans le cadre du futur projet de loi de décentralisation, nous devons débattre et nous demander s'il ne devrait pas être ventilé à une autre échelle, régionale ou peut-être départementale, si tel est le souhait des parlementaires. En tout état de cause, il faut ouvrir la discussion.

En revanche, la disposition telle qu'elle est rédigée présente un risque : celui de faire entrer des financements au budget général d'une collectivité, où ils seraient susceptibles de servir à toute autre chose qu'au logement. Or la priorité, c'est que les pénalités de la loi SRU financent la production de logements très sociaux.

Nous devons avoir le débat sur la décentralisation et sur le fait de rapprocher la décision du terrain – pourquoi ne pas envisager des circuits de financement à une échelle beaucoup plus locale ? –, mais l'aide à la pierre doit aller à l'aide à la pierre.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 141 et 148 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 152.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 6 rectifié *bis*, présenté par MM. Canévet, Bleunven, Dhersin, Duffourg et Cigolotti, Mmes Devésa, Perrot et Guidez et M. Laugier, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 5

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le III, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« III *bis*... – Le taux mentionné au I est fixé par décret en Conseil d'État, au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, pour les communes appartenant aux agglomérations ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article et qui accueillent un établissement affecté à l'exécution des peines tels que listés à la section 1 du chapitre I du titre II du livre V du code de procédure pénale. Ce taux ne peut être supérieur à 15 %. Il prend en considération, dans une logique d'équité territoriale, l'effort consenti par ces communes accueillant un établissement affecté à l'exécution des peines. » ;

La parole est à M. Michel Canévet.

M. Michel Canévet. Notre pays connaît, hélas, une surpopulation carcérale extrêmement significative. Le nombre de détenus dépasse de près de 20 000 le nombre de places disponibles dans notre pays. Il convient de prendre la mesure de cette réalité et de la nécessité de construire de nouveaux centres de détention.

Or nous constatons par ailleurs la difficulté rencontrée par le Gouvernement : peu de collectivités sont prêtes à accueillir ces établissements, qui sont pourtant nécessaires.

Des adaptations ont déjà été apportées à la loi SRU pour ce qui concerne l'accueil des personnes âgées, des jeunes, des demandeurs d'asile ou des résidents des centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Nous pourrions, de la même façon, tenir compte de la situation des détenus logés dans les prisons et intégrer les places de prison dans le calcul des logements exigés par la loi SRU.

Cette mesure permettrait de faciliter la construction urgente de prisons. Le Gouvernement pourrait, par décret, déterminer les modalités d'intégration des places de prison dans le calcul du quota SRU. En effet, la construction de centres de détention entraîne déjà pour les collectivités qui les accueillent des contraintes extrêmement lourdes ; rien ne saurait justifier que ces dernières soient pénalisées.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Créer un taux de 15 % pour les communes accueillant des prisons ne permettrait pas de tenir compte de la réalité des conditions du logement dans ces communes. Nous n'y sommes pas favorables.

Bien sûr, la mobilisation foncière que requiert une prison doit être prise en compte dans l'appréciation de l'effort d'une commune, notamment dans le cadre d'un contrat de mixité sociale (CMS), mais il s'agit davantage d'une question d'artificialisation que du respect des objectifs de la loi SRU.

Dans la proposition de loi Trace, nous avons exclu les logements sociaux du décompte de l'artificialisation des sols pour ne pas pénaliser les maires de communes à très faible disponibilité foncière dans l'atteinte des objectifs de la loi SRU. C'est une solution plus pertinente que l'instauration d'un taux inférieur pour certaines communes, qui ouvrirait la voie à d'autres exceptions.

Il n'y a pas de raison que la politique du logement fasse les frais du manque de concertation entre l'État et les collectivités en matière de politique pénitentiaire.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'émet également un avis défavorable sur cette proposition de taux.

Certes – nous y reviendrons lors de l'examen des amendements suivants –, nous soutenons fermement et aidons les maires qui acceptent l'implantation de prisons sur leur territoire.

Toutefois, monsieur le sénateur, le taux que vous proposez, qui est un peu éloigné des objectifs de la loi SRU, risque d'avoir des effets de bord déjà extrêmement importants sur des communes qui, à l'instar des grandes métropoles – je songe à Marseille, par exemple –, ont des prisons sur leur territoire communal. Le taux que vous envisagez ferait chuter les constructions de logements sociaux.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour explication de vote.

M. Yannick Jadot. Si l'on comprend les motivations de cet amendement, il peut paraître quelque peu farfelu de faire entrer les prisonniers dans les quotas de logements sociaux.

M. Michel Canévet. Ce n'est pas farfelu !

M. Yannick Jadot. Peut-être, un jour, ferons-nous l'inverse : nous mettrons les pauvres en prison...

Plus sérieusement, je rappelle qu'un certain nombre de centres pénitentiaires sont en phase de démarrage de construction, mais, alors que les projets ont été approuvés – je pense à Angers –, l'État ne peut pas financer leur construction faute de budget. J'y insiste, même pour des dossiers validés, pour lesquels les appels d'offres ont été passés, il ne se passe rien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 6 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 156, présenté par Mme Noël, M. Séné et Mme Gacquerre, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Alinéa 7

1° Après le mot :

urbanisé

insérer les mots :

mentionnée au premier alinéa du présent III *bis*

2° Remplacer les mots :

permettant d'apprécier l'inconstructibilité d'une commune

par les mots :

de la surface soumise à une interdiction de construire en application du même III *bis*

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis favorable, s'agissant d'un amendement rédactionnel.

J'en profite pour dire à M. Jadot que, si la France manque d'un budget, c'est peut-être parce que certaines forces politiques ne nous aident pas à en avoir un. (*Sourires.*) N'hésitons donc pas à nous mettre autour de la table pour doter notre pays d'un budget...

M. Yannick Jadot. Le centre pénitentiaire d'Angers ne figure pas dans le projet de loi de finances !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 156.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements et d'un sous-amendement faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 5 rectifié, présenté par MM. Canévet, Bleunven, Dhersin, Duffourg et Cigolotti, Mmes de Cidrac, Perrot et Guidez et MM. Laugier et J.M. Arnaud, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la dernière phrase du 4° du IV, le mot : « et » est remplacé par le signe : « , » et après le mot : « mentales » , sont insérés les mots : « , les centres de détention et les maisons centrales » ;

La parole est à M. Michel Canévet.

M. Michel Canévet. Cet amendement et le suivant sont de même nature que celui que je viens d'évoquer.

Je suis désolé, monsieur Jadot, mais on ne peut pas dire qu'ils sont farfelus ; il s'agit de véritables propositions, qui prennent en compte la réalité des situations. Certes, le problème budgétaire empêche la concrétisation des projets en cours, mais ces derniers ne suffisent pas à couvrir les besoins identifiés. Il faut donc aller plus loin.

Nous constatons les difficultés qu'éprouvent les services de l'État à trouver des emplacements – *a fortiori* dans le contexte du « zéro artificialisation nette » – pour implanter des centres de détention. De même, il faut le dire clairement, nous mesurons les contraintes que cela engendre pour les collectivités.

Par conséquent, aucune raison ne justifie de pénaliser les collectivités concernées. Il convient d'intégrer ces places dans le contingent SRU. Plusieurs modalités sont envisageables : soit on comptabilise un logement par place, soit, comme je le propose dans l'amendement suivant, un logement pour trois places.

En tout état de cause, nous avons besoin d'outils. Les dispositions adoptées dans le cadre du zéro artificialisation nette ne suffiront pas. Nous devons mobiliser l'ensemble des acteurs soucieux d'assurer à nos détenus des conditions d'accueil plus décentes que la réalité actuelle. Je le rappelle, un certain nombre de détenus couchent à même le sol.

M. le président. L'amendement n° 84 rectifié, présenté par MM. Canévet, Bleunven, Dhersin, Duffourg et Cigolotti, Mmes Devésa, Perrot et Guidez et MM. Laugier et J. M. Arnaud, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 8

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le IV est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les places en maisons d'arrêt, en centre de détention et en maison centrale sont décomptées comme des logements sociaux pour l'application du présent article à raison de trois places comptabilisées comme un logement social. » ;

La parole est à M. Michel Canévet.

M. Michel Canévet. Je le considère comme défendu, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 166 n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Les prisons ne sont pas des logements et encore moins des logements sociaux, la commission a déjà eu l'occasion de le rappeler.

Politiquement, cette assimilation serait un bien mauvais signal, alors même que l'ensemble des bailleurs font un effort avec les maires pour déstigmatiser les logements sociaux en les rendant plus avenants et qualitatifs. L'Anru en donne un formidable exemple.

La comparaison avec la comptabilisation des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada) n'est pas justifiée. Les Cada ne sont pas fermés : des familles sont concernées, des enfants doivent être scolarisés et des besoins sociaux, pris en charge. Il est normal d'accompagner les maires qui acceptent de porter une partie de la politique d'asile au regard des exigences de la loi SRU. Ce n'est pas le cas pour les prisons, qui n'ont pas d'effets connexes : elles n'impliquent pas de familles ou d'enfants supplémentaires pour la commune.

La commission a donc émis un avis défavorable sur ces deux amendements.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n° 5 rectifié ; à défaut, il émettra un avis défavorable. À l'inverse, il émettra un avis favorable sur l'amendement n° 84 rectifié.

Madame la rapporteure, personne n'essaie dans cet hémicycle de comparer le moins du monde une cellule de prison à un logement social. Ce n'est absolument pas le propos. En revanche, lorsque nos communes font face à des contraintes majeures et manifestes – zone inondable, risque d'incendie ou couloirs aériens, comme c'est le cas dans mon territoire du Val-de-Marne, à Orly –, la loi SRU connaît des adaptations.

La demande formulée par M. le sénateur Canévet est très pertinente. Elle reçoit d'ailleurs le soutien du Gouvernement, particulièrement celui du ministre de la justice. En effet, alors

que notre pays a considérablement besoin de places de prison supplémentaires, au travers de nouveaux établissements ou, comme cela a été le cas récemment à Marseille, par le renforcement des capacités des structures existantes, il convient d'envoyer un signal fort aux élus locaux qui prendraient leur part.

L'emprise foncière d'une prison est quasi éternelle. Pour avoir été récemment encore député de la circonscription dans laquelle se trouve la prison de Fresnes, je puis vous assurer que ce centre pénitentiaire, qui est là depuis fort longtemps, n'a pas vocation à bouger ! Une fois qu'un maire choisit, en concertation avec l'État, d'installer une prison dans sa commune, cette dernière la conservera des décennies, voire des siècles. Il paraît donc pertinent de prendre en compte cette contrainte.

J'y insiste : il s'agit non pas de faire une comparaison avec les logements sociaux, mais d'inciter les élus locaux à construire des prisons.

J'en appelle donc, mesdames, messieurs les sénateurs, à votre clairvoyance et à votre sagesse. Si certains dans cet hémicycle estiment que nous manquons de places de prison en France...

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Ce n'est pas le sujet.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. ... et qu'il faut aider les élus locaux lorsqu'ils prennent courageusement leur part, qu'ils votent cet amendement. Certes, j'en ai bien conscience, son adoption n'apportera peut-être pas grand-chose en matière de logement social.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. C'est précisément la question !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Toutefois, à mon sens, elle aidera beaucoup notre pays à construire des prisons.

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour explication de vote.

Mme Audrey Linkenheld. J'avoue avoir eu un moment d'inattention et me voilà tout à coup réveillée. Je n'aurais pas cru de tels amendements possibles !

Cela a été dit tout à l'heure : toucher à l'article 55 de la loi SRU pour y intégrer les logements intermédiaires revient à ouvrir la boîte de Pandore. C'est chose faite. Elle l'avait déjà été il y a quelque temps. Plutôt qu'affaiblir la loi SRU, en 2012, lorsqu'elle était au pouvoir, la gauche a souhaité au contraire la renforcer. (*Mme Sophie Primas s'exclame.*) Pour ce faire, elle a relevé de 20 % à 25 % le taux obligatoire de logements sociaux qui s'impose aux communes et a multiplié par cinq le montant des sanctions imposées aux collectivités ne respectant pas la loi.

À l'époque, à l'occasion de ce débat au Parlement, à l'Assemblée nationale comme au Sénat, nous avons vu fleurir un certain nombre d'amendements émanant des travées de la droite, qui visaient à intégrer au décompte les lits dans les prisons, les hôpitaux, les Ehpad et les établissements pour personnes en situation de handicap – sans aller jusqu'aux crèches, je crois. Heureusement, la majorité d'alors a su s'opposer à ces amendements totalement farfelus au regard du sujet qui nous occupe, à savoir essayer d'augmenter le nombre de logements abordables en France.

Une certaine filiation entre M. Jeanbrun et M. Kasbarian aurait sans doute dû m'alerter.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je n'ai pas les mêmes moustaches ! (*Sourires.*)

Mme Audrey Linkenheld. Sincèrement, je ne m'attendais pas à ce que ces amendements recueillent un avis favorable de M. le ministre. Tout est dit sur les intentions du Gouvernement.

Le groupe SER est évidemment totalement opposé à ces propositions.

M. le président. La parole est à M. Michel Canévet, pour explication de vote.

M. Michel Canévet. Je retire l'amendement n° 5 rectifié, comme l'a demandé le Gouvernement.

Je tiens toutefois à exprimer mon désaccord avec Mme la rapporteure, qui affirme que les places de prison ne relèvent pas du logement. (*Exclamations ironiques de Mme la présidente de la commission des affaires économiques.*) Bien sûr que si ! Ceux qui se trouvent en prison y logent en permanence. Il s'agit donc bien de logements : c'est leur domicile. (*Protestations sur des travées des groupes CRCE-K et SER.*)

Les prisons sont également des centres de réinsertion. Certes, elles n'accueillent pas forcément de familles, mais les Ehpad non plus, me semble-t-il. Il est donc important d'intégrer ces places dans le calcul du contingent SRU.

Ce n'est pas du tout un amendement farfelu ! Il s'agit simplement – je suis désolé de le répéter – d'inciter à accueillir avec un minimum de décence les détenus dans notre pays. La surpopulation carcérale est une réalité. Il importe donc d'y apporter des solutions.

Intégrer, au moins partiellement, dans le calcul du contingent SRU les places dans les centres de détention qui seront construits ne pénalise pas la création de logements. Il s'agit d'inciter, d'encourager et d'accompagner. L'objectif est que les personnes détenues soient enfin accueillies de façon décente.

Encore une fois, non, cela n'a rien de farfelu.

M. le président. L'amendement n° 5 rectifié est retiré.

La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

Mme Sophie Primas. Je ne ferai pas de politique politicienne sur l'amendement n° 84 rectifié, que je ne soutiendrai pas.

En matière de politique du logement, chacun doit savoir balayer devant sa porte. Si tout le monde avait atteint ses objectifs, nous n'en serions peut-être pas là aujourd'hui. Il faut donc rester modeste.

Je ne voterai pas cet amendement, parce qu'il me semble que prisons et logements sociaux ne sont vraiment pas des constructions de même nature. Je comprends toutefois les arguments développés par M. le ministre, selon qui il faut, en plus de les inciter, aider les maires qui acceptent des prisons sur leur territoire. La remarque est pertinente, mais il ne faut pas verser dans un tel mélange des genres.

En revanche, la présence, la construction d'une prison ou l'incitation à en accueillir une – pour un maire, cette décision peut-être d'autant moins facile à accepter en fonction de son emplacement – doit être prise en compte dans le contrat de mixité sociale. Ce dernier est la véritable réponse au problème que vous avez soulevé. Il est l'outil le plus souple, à la main à la fois des maires et des préfets, donc de l'État – les préfets œuvrent dans l'intérêt tant de nos concitoyens incarcérés, qui ont besoin de nouvelles structures, que des habitants sur place. C'est le meilleur instrument pour mener une politique

locale et déterminer ainsi les conditions de construction de logements sociaux et de prisons, de manière équilibrée et *via* une incitation.

Sans pour autant voter cet amendement, je comprends l'intention qui anime son auteur.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour explication de vote.

M. Yannick Jadot. Il ne s'agit pas de se satisfaire des conditions de vie absolument déplorables dans nos prisons. Je pense à la surpopulation et à l'insalubrité dans un certain nombre d'établissements.

M. Michel Canévet. C'est une réalité !

M. Yannick Jadot. En effet, c'est une réalité face à laquelle il faut apporter des réponses.

Il est parfois difficile d'installer une prison. En l'occurrence, à Angers, exemple que j'ai cité, il y a presque unanimité au sein de la métropole sur le projet de nouvelle construction. Puisqu'il n'y est pas fait mention dans le projet de loi de finances, l'adoption ou non de ce dernier importe peu.

Dans ce débat, le groupe GEST considère que l'installation de prisons ne peut se faire au détriment des populations qui ont besoin d'un logement social. C'est là son axe d'analyse. Nous ne demandons pas un renforcement des contraintes ! Nous voulons aider l'installation de centres pénitentiaires quand cela est nécessaire, en soutenant les communes pour ce faire, mais, de grâce, pas au détriment du logement social, qui, de manière absolument unanime, doit être une priorité.

Comme l'a indiqué Mme Primas, il y a là un mélange des genres. Il serait, à mon sens, extrêmement mal perçu par nos concitoyens, en particulier par les familles qui ont besoin d'un logement social.

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour explication de vote.

Mme Viviane Artigalas. Monsieur le ministre, je tiens à vous rappeler que la loi SRU permet de tenir compte des contraintes foncières.

Par ailleurs, je rejoins le constat des autres intervenants sur le mélange des genres : la loi SRU n'est pas du tout un outil adapté aux prisons. J'espère bien, monsieur le ministre, que vous trouverez d'autres instruments pour favoriser la construction d'établissements pénitentiaires sur nos territoires, puisque, comme vous l'avez précisé, et nous partageons ce point de vue, nous avons besoin de places de prison supplémentaires.

J'y insiste : il ne me semble pas que cela doive passer par cet outil. Vous trouverez une autre solution pour aider les élus à construire des prisons.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Piednoir, pour explication de vote.

M. Stéphane Piednoir. Je partage la dernière analyse de Sophie Primas : mélanger les sujets du logement et de l'accueil de prison ne me paraît pas opportun. Je ne partage pas les arguments développés par Michel Canévet.

M. le ministre veut encourager les élus locaux à installer des prisons. Cela représente tout de même un effort substantiel, du fait des contraintes pour le territoire concerné.

Il faudrait déjà encourager le Président de la République à tenir ses promesses. Si vous en avez l'occasion, monsieur le ministre, n'hésitez pas ! (*Mme Sophie Primas rit.*) Il s'était engagé à construire 15 000 places de prison lors de son premier mandat : il n'en a pas réalisé le quart.

Comme l'a indiqué notre collègue, à Angers, les élus locaux sont unanimes à considérer que la situation est absolument invivable. Il y a trois ou quatre détenus par cellule : certains dorment sur des matelas posés à même le sol, dans une insalubrité que tout le monde connaît. Cela fait vingt ans que les élus locaux travaillent à avoir une prison digne de ce nom, si je puis dire. Ils sont partants. Ce qui manque, ce sont les financements de l'exécutif, c'est la volonté politique au plus haut lieu.

Pour avoir assisté à un certain nombre de réunions visant à favoriser l'installation de cette prison en périphérie d'Angers, je vous garantis que les élus locaux travaillent main dans la main. Depuis plusieurs mois, il n'y a plus aucune réunion de concertation en préfecture. Nous sommes au point mort. Évidemment, je le regrette.

M. le président. La parole est à M. Pascal Savoldelli, pour explication de vote.

M. Pascal Savoldelli. Chacun le dit avec ses mots, mais je partage l'argumentation de tous les intervenants opposés à cet amendement. Je suis effaré par cette proposition, qui, à mes yeux, est une provocation. (*M. Michel Canévet fait un signe de dénégation.*) Nous en avons eu d'autres de la part de M. Canévet pendant le débat budgétaire... (*Sourires au banc des commissions.*) Comment peut-on établir un parallèle entre un espace de liberté, car le logement en est un, et un espace de privation de liberté ?

Pour un libéral, ce n'est pas terrible, monsieur Canévet ! (*Sourires.*) Cela ne me fait pas sourire...

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Si, un peu, tout de même !

M. Pascal Savoldelli. Ce n'est pas non plus un amendement déposé par hasard.

En effet, je connais des hommes et des femmes politiques qui réduisent le logement public, donc social, au béton, à la misère, à la saleté et à la délinquance. Il ne manquait qu'à faire le lien avec les prisons : c'est chose faite.

Il faut faire attention. C'est pourquoi je vous invite sincèrement, Michel Canévet, à retirer votre amendement.

M. Michel Canévet. Non.

M. Pascal Savoldelli. Cela serait plutôt à votre honneur.

Et que dire du soutien du ministre de la ville et du logement ? Je ne me doutais pas que celui-ci, provenant de mon département, préférerait inaugurer des places de prison, plutôt que des logements sociaux. C'est inédit, monsieur le ministre. Bravo !

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. À ce stade du débat, je tiens à rappeler à l'attention de nos collègues de gauche que, contrairement à ce qu'ils n'ont cessé d'asséner, à savoir que le groupe Les Républicains porterait atteinte à l'article 55 de la loi SRU en le détricotant, en cet instant, l'avis défavorable rendu par Mme la rapporteure sur cet amendement est la preuve même que nous n'avons pas voulu ouvrir la boîte de Pandore. Ainsi,

nous n'avons pas souhaité ajouter les places de prison à l'inventaire des logements comptabilisés au titre de cet article. (*Mme Audrey Linkenheld acquiesce.*)

Si, à une certaine époque, certains amendements émanant de ma propre famille politique visaient à intégrer au contingent SRU un certain nombre de ce que l'on peut appeler des logements, je fais remarquer qu'il n'y en a eu aucun en ce sens en provenance des travées de la droite républicaine actuelle.

Ainsi, le groupe Les Républicains a essayé d'être équilibré : il réaffirme aujourd'hui que l'article 55 de la loi SRU est nécessaire et il ne le conteste pas. Néanmoins, nous souhaitons que soient prises encore davantage en compte les spécificités et les réalités territoriales, parce que certains maires qui font des efforts sont découragés. Si nous ne les accompagnons pas mieux dans leur effort de construction, nous obtiendrons un effet inverse à celui que, tous, nous recherchons. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi que sur des travées du groupe INDEP.*)

M. Hervé Reynaud. Bien parlé !

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je regrette que certains soient tombés dans la caricature.

Monsieur Savoldelli, mon cher collègue val-de-marnais, vous n'entendrez évidemment jamais dans ma bouche une confusion entre un lieu de privation de liberté et un logement social. Vous le savez pertinemment.

Je suis un enfant du logement social : j'ai grandi dans une tour à L'Haÿ-les-Roses. Aussi, croyez-moi, je fais bien la distinction entre le logement où j'ai vécu, la cité où j'ai grandi et la prison de Fresnes voisine, que vous connaissez également. Il n'y a donc pas de confusion.

M. Pascal Savoldelli. C'est l'amendement, monsieur le ministre ! Un peu de courage politique !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. En revanche, comme cela a été souligné, la construction de prisons constitue un enjeu. Je prends l'engagement de rappeler au garde des sceaux le cas d'Angers. Je transmettrai vos préoccupations de voir cette prison émerger et, surtout, financée.

Madame la sénatrice Sophie Primas, je comprends votre souhait d'intégrer les prisons au contrat de mixité sociale. C'est essentiel. Toutefois, celui-ci a une durée très limitée. Au fond, ce contrat triennal entraîne une petite incitation la première année, peut-être pendant six ans, voire, soyons fous, neuf ans, sauf que la prison, elle, restera des siècles ! C'est en cela que cet outil me paraît une incitation à la décision bien trop faible et c'est ce qui explique ma position.

Cela étant, j'ai entendu les propos qui ont été tenus. Je maintiens un avis favorable sur cet amendement, même si j'ai bien compris quelle serait l'issue du vote.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 84 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

L'amendement n° 106 rectifié, présenté par MM. Masset et Cabanel, est ainsi libellé :

Alinéas 8, 16, 23 et 24

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Michel Masset.

M. Michel Masset. L'article 3 détricote – j'emploie également ce mot – la loi SRU, qui est pourtant un outil incontournable pour assurer la mixité sociale.

Je tiens à rappeler quelques chiffres, car il ne faut pas les oublier au long de ce débat.

En 2023, 2 157 communes entraient dans le champ d'application de la loi SRU. Plus de la moitié, soit 1 159, étaient encore déficitaires et seules 846 d'entre elles avaient atteint leur objectif. En d'autres termes, la loi n'est pas contraignante.

Mme Sophie Primas. Mais si !

M. Michel Masset. Elle est loin d'être pleinement appliquée. Il faudrait se demander pourquoi.

Dans ce contexte, permettre aux communes de comptabiliser le logement locatif intermédiaire, pour remplir leurs obligations au titre de la loi SRU, serait une erreur stratégique aux fortes conséquences politiques. Le logement intermédiaire ne répond pas aux mêmes besoins que le logement social. Il ne s'adresse pas aux plus modestes. Seules 3 % des personnes y sont éligibles, alors que 71 % le sont pour le logement social.

Intégrer le logement intermédiaire au quota SRU, c'est contourner l'objet de la loi sans produire un seul logement social de plus. Cet amendement vise donc à supprimer cette possibilité pour préserver l'esprit du texte.

M. le président. Les deux derniers amendements sont identiques.

L'amendement n° 74 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 140 est présenté par M. Delcros.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 8

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 74.

Mme Marianne Margaté. Comme le groupe CRCE-K l'a précédemment précisé, l'une des dispositions particulièrement alarmantes de l'article 3 concerne la prise en compte des logements intermédiaires dans le calcul du taux de logements sociaux.

Les logements intermédiaires ne sont pas des logements sociaux : ils n'ont pas le même mode d'attribution, ne bénéficient pas du même financement et les loyers ne sont pas de même niveau. Même si la veille sociale n'est pas la même, les professionnels du secteur estiment que les taux d'impayés seraient plus élevés dans le logement intermédiaire, compte tenu des loyers proposés.

La France fait face à une crise du logement sans précédent. Lorsque l'on s'intéresse à l'accession à la propriété, on constate que l'endettement pour acheter est désormais beaucoup plus long. Lorsque l'on s'intéresse aux locations, on constate que la part du loyer dans le budget des ménages est beaucoup plus élevée. Cette crise est bien une crise de l'offre, mais de l'offre accessible. Ce n'est pas en construisant des logements chers que nous répondrons à cette attente.

Ce n'est d'ailleurs pas l'objet de l'article 3, qui vise à s'arranger avec la loi. Les territoires qui ne veulent pas accueillir de classes populaires et les bailleurs sociaux qui n'ont plus de moyens pourraient ainsi contourner la loi SRU et produire des logements plus chers, donc moins accessibles et plus rémunérateurs.

Voilà ce que nous refusons avec cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Bernard Delcros, pour présenter l'amendement n° 140.

M. Bernard Delcros. Cet amendement vise à revenir sur la possibilité accordée aux communes de réaliser une part de leurs objectifs de rattrapage par la production de logements intermédiaires. À notre sens, cela remettrait en cause de façon trop importante les équilibres actuels, en défaveur du parc social *stricto sensu*.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Je tiens d'abord à rappeler que l'intégration du logement intermédiaire aux objectifs de rattrapage serait encadrée : elle ne serait ouverte qu'aux communes disposant d'au moins 10 % ou 12,5 % de logements sociaux et ne pourrait aller au-delà de 25 % de l'objectif triennal.

De plus, la part cumulée de logements intermédiaires et sociaux financés en PLS ne pourrait excéder 30 % des logements sociaux à produire.

La commission a aussi exclu les logements intermédiaires du décompte des résidences principales pour éviter que leur production ne soit désincitative.

Produire du logement intermédiaire permettrait, enfin, de désengorger une partie du logement social. En effet, 50 % des ménages habitant un logement intermédiaire sont également éligibles au logement social.

La commission émet donc un avis défavorable sur ces amendements identiques.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable pour les mêmes raisons.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour explication de vote.

M. Yannick Jadot. Je me contenterai d'un rappel factuel.

Les demandes de logement locatif intermédiaire représentent 3 % des demandes de logements sociaux et concernent donc 90 000 personnes, si l'on prend le chiffre de 3 millions de ménages en attente d'un logement social, contre 75 % pour les logements PLAI. On voit donc le décalage complet entre cette mesure et la réalité des demandeurs.

Pour les membres du groupe GEST, cette proposition témoigne bien d'une dépriorisation de publics qui doivent pourtant être absolument prioritaires – la loi en dispose ainsi – dans l'accès au logement social, y compris dans les communes qui sont carencées et qui ont de fait le devoir et l'obligation de rattraper leur retard.

M. le président. La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

Mme Sophie Primas. Je suis très favorable à ce dispositif, car il aura un double effet.

En premier lieu, et vous l'avez mentionné, madame la rapporteure, il s'agit de permettre à des ménages qui se trouvent dans des logements sociaux et qui sont à la limite de l'éligibilité de passer à d'autres logements, de type LLI.

En second lieu, ce dispositif mènera à la construction de logements sociaux. Alors qu'il est difficile de monter des programmes mixtes entre les bailleurs privés et les bailleurs sociaux en raison de la situation actuelle de la promotion immobilière privée, réaliser des LLI permet de sauver des programmes entiers, en mêlant de tels logements et des logements sociaux – je l'ai expérimenté dans ma propre commune. Cela permet de mener la construction de ces derniers à son terme, ce qui, étant donné la crise du logement, n'est pas toujours possible avec le secteur privé.

J'y insiste : je suis très favorable à ce dispositif. De plus, grâce à des conditions particulières qui doivent être respectées, il me semble bien encadré. C'est une opportunité qu'il ne faut pas laisser passer.

M. le président. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour explication de vote.

Mme Marianne Margaté. Certes, on peut considérer qu'une partie des locataires du logement social sont éligibles au LLI, mais connaissez-vous le montant des loyers dans de tels logements ? En zone A *bis*, il est de 19,50 euros le mètre carré habitable, contre 13,54 euros pour un logement en PLS. En zone A, il est de 14,49 euros, contre 10,44 euros. Cela signifie que le LLI est un tiers plus cher que le PLS.

Avec une telle proposition, nous contraindriions ainsi des personnes qui n'en ont pas les moyens à se tourner vers les LLI. Le poids du logement par rapport à leurs ressources serait alors très important pour elles.

Offrir du LLI et non du logement social reviendrait à appauvrir les classes moyennes. Je rappelle qu'entrent dans cette catégorie les personnes seules qui gagnent entre 1 680 et 3 100 euros.

M. le président. La parole est à M. Guillaume Gontard, pour explication de vote.

M. Guillaume Gontard. Il faut assumer les choses.

Nous sommes face à une crise non seulement du logement – c'est incontestable –, mais, surtout, du logement social. Pourtant, l'article 3 permettra à des communes de construire moins de logement social au profit du logement intermédiaire. C'est ce que vous souhaitez faire.

Il faut donc être très clair : ce dispositif ne permettra absolument pas de régler la crise du logement social.

Mme la rapporteure a indiqué que tout serait organisé, géré, contrôlé. En réalité, par qui ? Dans la mesure où vous avez supprimé la commission SRU, nous n'aurons plus de visibilité à l'échelle nationale.

Mme Sophie Primas. Ce sera à l'État de contrôler !

M. Guillaume Gontard. C'est en effet le préfet qui devra s'en charger. Cela signifie que cette politique sera territorialisée, donc que l'on augmentera les inégalités géographiques, sans lecture d'ensemble.

En réalité, c'est l'inverse de ce qu'il faudrait faire dans une optique de décentralisation. La loi SRU s'inscrit pourtant justement dans cet esprit, en donnant un cap aux collectivités : nous savons où nous voulons aller, nous avons un objectif national en matière de logement social.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *présidente de la commission des affaires économiques*. Non, justement !

M. Guillaume Gontard. La collectivité peut employer de nombreux outils pour l'atteindre, comme cela a été indiqué. Ceux-ci sont assez différents, ce qui fait précisément leur intérêt.

Voilà ce qui devrait être l'esprit d'une décentralisation bien construite. À l'inverse, ce que vous êtes en train de faire, c'est détricoter petit à petit tout ce dispositif.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *présidente de la commission des affaires économiques*. Bien sûr...

M. le président. La parole est à M. Cédric Chevalier, pour explication de vote.

M. Cédric Chevalier. Je soutiens cet article, mes chers collègues.

Comme cela a été souligné précédemment, un certain nombre de réalisations sociales n'aboutissent pas pour des raisons de coût extrêmement élevé du foncier. Procéder à des opérations mixtes, en incluant du LLI, permet de mener à bien les programmes qui ne se feraient pas en comptant uniquement du logement social.

Il est donc important de soutenir cette mesure, car elle permettra à une population logée dans de mauvaises conditions dans le parc privé d'accéder à des logements adaptés et financièrement abordables. Le dispositif, qui, en plus, est encadré, offrira un certain nombre de leviers aux collectivités et permettra de répondre à l'ensemble des attentes en matière de logement.

M. le président. La parole est à Mme Christine Lavarde, pour explication de vote.

Mme Christine Lavarde. Mon intervention ira dans le même sens que celle de M. Chevalier.

L'article 3 permet non seulement d'apporter une réponse à la question du coût du foncier, mais, surtout, de créer un continuum dans la politique du logement.

En effet, certains foyers sont trop riches pour être en logement social et trop pauvres pour pouvoir se loger dans le secteur libre, notamment parce qu'ils ne remplissent pas les conditions financières. Pourquoi n'auraient-ils pas le droit de se loger ? C'est là que les collectivités ont un rôle à jouer, en offrant des logements intermédiaires.

Surtout, un continuum dans la politique de logement garantit une vraie mixité sociale : toutes les couches de la population cohabitent. Il me semble que c'est très important. Les collectivités qui ont réussi à assurer ce continuum sont celles qui souffrent le moins lors des périodes d'émeutes urbaines parce qu'elles sont parvenues à faire vivre côte à côte des personnes de différentes classes sociales, dans un environnement urbain qui peut être assez petit.

Par conséquent, je ne vois pas pourquoi les collectivités qui, au détriment de leur quota SRU, choisissent de financer des logements intermédiaires pour toutes les bonnes raisons que je viens d'exposer ne seraient jamais récompensées pour cet effort, d'autant qu'elles contribuent, en versant des subventions, à abaisser encore le prix du foncier.

Il s'agit de s'adapter aux différentes réalités territoriales.

Monsieur Gontard, j'ai parfois du mal à comprendre votre opposition systématique. (*M. Yannick Jadot rit.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 106 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 74 et 140.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. L'amendement n° 83, présenté par M. Fargeot, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

– au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

II. – Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Il est ajouté un paragraphe ainsi rédigé :

« – Lorsqu'au terme de la période triennale échue, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à l'échelle communale en application du I de l'article L. 302-8 a été atteint et lorsque la typologie de financement définie au III du même article L. 302-8 a été respectée, la commune est exonérée de prélèvement pendant trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant la notification par le préfet de département de l'atteinte des objectifs. » ;

La parole est à M. Daniel Fargeot.

M. Daniel Fargeot. Cet amendement vise à corriger un paradoxe du dispositif SRU bien connu des maires. Le prélèvement dit socle est considéré à juste titre comme un irritant pour les communes qui respectent leurs engagements.

En effet, une commune peut atteindre les objectifs triennaux de production de logements sociaux qui lui sont assignés, mobiliser son foncier, accompagner les opérations et assumer les équipements publics induits tout en demeurant pénalisée financièrement par le prélèvement SRU. Ce mécanisme est incompréhensible et profondément décourageant pour les élus locaux. Il pénalise ceux qui s'inscrivent de bonne foi dans une dynamique de rattrapage effective. Il est en cela contre-productif et fragilise l'adhésion à la politique du logement défendue par l'État.

Il est à préciser que cet amendement n'a pas pour objet de remettre en cause les objectifs présents dans la loi SRU. Il vise simplement à instaurer une logique d'équité grâce à une clause d'exonération temporaire du prélèvement pour les communes qui atteignent leurs objectifs triennaux. Il s'agit d'envoyer un signal clair aux maires : lorsque les engagements sont respectés, l'État reconnaît l'effort consenti.

Cet amendement est un message de soutien aux élus qui s'inscrivent dans une trajectoire de rattrapage effective.

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

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse*. La commission émet un avis favorable sur cet amendement dont elle partage pleinement l'objectif.

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

M. Vincent Jeanbrun, *ministre*. Je me réjouis d'émettre également un avis favorable sur cet amendement. (*Exclamations amusées.*)

Comme vous l'avez justement rappelé, monsieur le sénateur, il importe de soutenir les élèves méritants et les bons élèves de la classe ! Merci d'avoir déposé un tel amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 83.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 81 rectifié *bis*, présenté par MM. J.B. Blanc, Pointereau et Bruyen, Mme P. Martin, MM. D. Laurent et Anglars, Mmes Garnier et Ventalon, MM. Favreau, Cambon, Gremillet et Saury, Mmes Lassarade et Primas, MM. Meignen, Lefèvre, Genet et Daubresse, Mmes Aeschlimann et Lavarde, MM. Brisson et Khalifé, Mmes V. Boyer et Canayer, M. Rietmann, Mmes Muller-Bronn, Joseph et Drexler, M. Rapin, Mme Josende et MM. Sol, Panunzi, Sido et Savin, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 36

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

– Après l'article L.302-9-1, il est inséré un article L.302-9-1-... ainsi rédigé :

« Art. L.302-9-1- – I. – Ne peut être déclarée en situation de carence, au sens de l'article L.302-9-1, la commune ayant atteint les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux fixés dans le contrat de mixité sociale mentionné à l'article L.302-8-1, lorsque ces objectifs ont été arrêtés en tenant compte des contraintes résultant :

« 1° Des documents de planification et de protection opposables, notamment ceux relatifs à la prévention des risques, à la protection des espaces agricoles, naturels ou forestiers, ou à la protection du patrimoine ;

« 2° Des dispositions législatives ou réglementaires limitant l'ouverture à l'urbanisation, notamment en application des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

« II. – Lorsque la commune satisfait aux conditions prévues au I du présent article, elle est exonérée du prélèvement mentionné à l'article L.302-7 pour la période triennale considérée.

« III. – Les modalités d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. Cet amendement de Jean-Baptiste Blanc vise à prévoir que, lorsqu'elle a atteint les objectifs fixés dans son contrat de mixité sociale, établis en tenant compte de contraintes réglementaires et environnementales, une commune ne peut être déclarée carencée et est exonérée du prélèvement SRU pour la période considérée.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'objectif visé par cet amendement semble déjà atteint.

D'une part, dans le droit actuel, le préfet ne peut évidemment pas prononcer la carence d'une commune qui a atteint ses objectifs triennaux.

D'autre part, pour éviter d'appliquer le prélèvement SRU aux communes qui ont atteint leurs objectifs, nous venons d'adopter l'amendement n° 83.

Je rappelle également que nous avons assoupli le contenu des contrats de mixité sociale pour permettre la négociation locale.

Le préfet ne peut pas aujourd'hui déclarer la carence si l'objectif est respecté.

Par conséquent, la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis pour les mêmes raisons.

M. le président. Madame Drexler, l'amendement n° 81 rectifié *bis* est-il maintenu ?

Mme Sabine Drexler. Compte tenu de ces éléments, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 81 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'article 3, modifié.

(L'article 3 est adopté.)

Après l'article 3

M. le président. L'amendement n° 27, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le I est complété par les mots : « et moins de 25 % des résidences secondaires » ;

2° Au onzième alinéa du IV, après les mots : « résidences principales », sont insérés les mots : « et secondaires ».

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Avec votre permission, monsieur le président, je présenterai également l'amendement n° 28.

M. le président. J'appelle donc en discussion l'amendement n° 28, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, et ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Après le II de l'article L.302-5, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« II bis. – Ce taux est fixé à 30 % pour les communes dont le parc de logements existant justifie un effort de production pour répondre à la demande des personnes mentionnées à l'article L.411. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L.302-8, la liste de ces communes en prenant en compte le nombre de demandes de logements

sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la commune. » ;

2° Le premier alinéa du VII de l'article L. 302-8 est complété par les mots : « et à 25 % pour atteindre le taux mentionné au II *bis* de l'article L. 302-5 ».

Veuillez poursuivre, mon cher collègue.

M. Yannick Jadot. Dans le prolongement de l'engagement de la présidente Estrosi Sassone en faveur de la loi SRU, nous proposons d'en renforcer les dispositions.

Comme vous l'avez rappelé, madame la présidente, cette loi est efficace et c'est un beau projet de société. Elle incarne notre pacte républicain et notre contrat social.

Afin de corriger certaines modalités de calcul prévues par la loi SRU, l'amendement n° 27 tend à intégrer le quart du nombre de résidences secondaires dans le calcul de l'objectif global de logements sociaux. Chacun constate l'essor des résidences secondaires et des locations de type Airbnb, dont la conséquence directe réside dans la diminution du nombre de résidences principales et, *in fine*, dans la baisse mécanique des objectifs de rattrapage en matière de production de logements sociaux. Cet amendement a pour objet de pleinement s'inscrire dans notre volonté de porter à 150 000 l'objectif annuel de logements sociaux locatifs.

L'amendement n° 28, toujours dans le même esprit, vise à renforcer l'objectif de logements sociaux dans les zones très tendues, afin de le porter à 30 %.

Pour mémoire, la loi SRU a permis la production de 1,8 million de logements sociaux depuis 2001. Près de la moitié des logements sociaux financés chaque année le sont dans des communes soumises à cette loi. Ces résultats justifient, selon nous, un renforcement de l'objectif à hauteur de 30 % dans les zones très tendues.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La substitution de résidences principales utiles aux habitants par des résidences secondaires conduit à une attrition du marché locatif, ce que nous combattons.

Toutefois, face à ce phénomène, modifier la loi SRU n'est pas la réponse adaptée. L'adoption de l'amendement n° 27 conduirait à l'inverse à pénaliser les communes touristiques, qui disposent historiquement d'un nombre élevé de résidences secondaires.

Pour éviter de futures évictions du parc locatif vers la location touristique, les élus locaux disposent d'outils que nous leur avons donnés par la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. La commune de Chamonix a notamment utilisé la servitude de résidences principales, qui permet, dans une zone délimitée, d'affecter toutes les nouvelles constructions uniquement à un usage de résidence principale.

Ce sont des outils adaptés, qui sont plus pertinents qu'une prise en compte des résidences secondaires dans la loi SRU.

En outre, une telle prise en compte induirait de la confusion quant à l'usage des logements sociaux qui sont toujours des résidences principales et qu'il est interdit de sous-louer.

C'est pourquoi la commission demande le retrait de cet amendement n° 27 ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Par ailleurs, comme nous l'avons rappelé en commission, nous sommes opposés à une modification des taux cibles de logements sociaux fixés par la loi SRU.

Pour rappel, le taux de 25 % n'a été introduit qu'en 2013 – soit il y a douze ans – et sans réelle évaluation de la possibilité de l'atteindre, comme l'a démontré le rapport d'information de Valérie Létard et de Dominique Estrosi Sassone intitulé *Évaluation de la loi n° 2000-1208 du 3 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains*. Nous devons d'abord donner aux communes les moyens d'atteindre ces objectifs avant d'en fixer de plus ambitieux.

Dans les territoires très tendus, comme la Martinique, l'Occitanie ou l'Île-de-France, fixer un objectif de 30 % de logements sociaux dans le parc de résidences sociales ne résoudra ni la cherté, ni la faible disponibilité du foncier, ni le déséquilibre économique des opérations de logements à faible loyer.

C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 28.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable sur l'amendement n° 27 et très défavorable sur l'amendement n° 28.

M. Yannick Jadot. Cela n'existe pas, un avis « très défavorable » !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 28.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 116, présenté par M. Bouad, Mme Artigalas, MM. Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Au deuxième alinéa, le mot : « pénultième » est remplacé par le mot : « dernier » ;

2° À la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « pendant le pénultième exercice » sont remplacés par les mots : « durant le dernier exercice ».

La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Comme chacun l'a compris, le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain est favorable à la loi SRU, à son article 55, à l'instauration d'obligations pesant sur les communes en matière de construction de logements sociaux, ainsi qu'à l'existence de sanctions lorsque ces obligations ne sont pas respectées. Ces sanctions peuvent prendre la forme de pénalités financières parfois sévères, mais également de discussions engagées dans le cadre des contrats de mixité sociale.

Cet amendement vise à modifier légèrement la manière dont sont calculées ces pénalités. En effet, la loi SRU prévoit une disposition particulièrement intéressante :

plutôt que de payer les pénalités dues au titre du logement social, une collectivité peut les déduire des dépenses relatives à la création de logements sociaux. Ce dispositif présente un caractère vertueux puisque les sommes concernées, au lieu de remonter à l'échelon national, sont directement fléchées vers des opérations locales promues par des bailleurs sociaux.

La seule difficulté tient au fait que cette possibilité ne s'applique qu'avec un décalage de deux ans. Il en résulte une situation pour le moins ubuesque : une collectivité se trouve amenée, la même année, à payer une pénalité tout en subventionnant un bailleur social pour une opération de logements sociaux !

Il s'agit simplement d'éviter ce double mécanisme en avançant la possibilité de déduction des pénalités. Une telle évolution serait plus logique pour les collectivités et les inciterait à mobiliser davantage cette disposition, encore trop souvent méconnue, alors qu'elle constitue un levier utile pour contribuer à la production concrète de logements sociaux et pour aider les bailleurs à équilibrer leurs opérations.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La prise en compte des dépenses du pénultième exercice répond à une difficulté pratique.

En effet, si l'on se place en début d'année, date à laquelle sont pris les arrêtés préfectoraux fixant le montant des prélèvements SRU, les dépenses de l'année précédente n'auront pas encore nécessairement été validées.

La référence au pénultième exercice permet donc d'éviter des estimations incertaines et d'assurer une meilleure sincérité budgétaire. La loi SRU n'est pas le seul cadre juridique y faisant référence.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Mme la rapporteure a exposé très clairement les difficultés pratiques que soulève l'objet de cet amendement, même si, j'en ai conscience, il répond à une intention qui va dans le bon sens.

Pour ces raisons, le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 116.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 29, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Cet arrêté prévoit, pendant toute sa durée d'application, le transfert à l'État des droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1, dont dispose la commune sur des logements sociaux existants ou à livrer, et la suspension ou modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obli-

gation pour la commune de communiquer au représentant de l'État dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés. »

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Cet amendement vise à réhabiliter le pouvoir du préfet, dont je rappelle qu'il prononce la carence à l'encontre d'une commune qui n'a pas rempli ses objectifs SRU, d'exercer à la place de celle-ci le droit de réservation communal des logements sociaux.

Le bilan triennal 2020-2022 montre que, parmi les 711 communes n'ayant pas atteint leurs objectifs, les préfets ont pris des arrêtés de carence à l'encontre de 341 d'entre elles. S'il illustre la prise en compte, à l'échelon national, des exigences de la loi SRU, ce chiffre montre surtout les possibilités de dérogation et d'aménagement prévues lorsque des carences sont constatées.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cette proposition s'inscrit à rebours tant du texte que des amendements que nous défendons, lesquels visent à supprimer des sanctions contre-productives décourageant les maires.

C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Depuis qu'a commencé l'examen de cette proposition de loi, nous expliquons que son esprit consiste à encourager les maires. Le Gouvernement est par ailleurs très favorable à ce que ces derniers aient plus de pouvoir dans l'attribution des logements, ce qui – nous en sommes convaincus – leur permettra d'être encore plus motivés en faveur de la production de logements.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement, qui va à l'encontre de cette orientation.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 29.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 3 bis (nouveau)

① Après l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est rétabli un article L. 302-5-1 ainsi rédigé :

② « Art. L. 302-5-1. – De nouveaux logements locatifs sociaux financés par des prêts locatifs aidés d'intégration ne peuvent pas être autorisés dans les communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, plus de 40 % des résidences principales, sauf exception.

③ « Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

M. le président. Je suis saisi de cinq amendements identiques.

L'amendement n° 30 est présenté par M. Jadot, Mme Guhl et M. Salmon.

L'amendement n° 61 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 103 rectifié est présenté par MM. Grosvalet, Masset, Cabanel et Bilhac, Mme Briante Guillemont, M. Daubet, Mme N. Delattre, MM. Fialaire, Gold, Guiol et Laouedj et Mme Pantel.

L'amendement n° 119 est présenté par M. Bouad, Mme Artigalas, MM. Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 142 est présenté par M. Delcros.

Ces cinq amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 30.

M. Yannick Jadot. La majorité sénatoriale et le Gouvernement ont un avis très positif sur la loi SRU, mais, en même temps, ils proposent d'en supprimer tout le jeu des contraintes. Je dois dire que j'ai du mal à comprendre comment s'explique son succès, dès lors qu'ils affirment que son caractère volontaire en constituerait la clé. Une telle analyse ne me paraît pas convaincante...

L'amendement n° 30 tend à supprimer l'article 3 *bis*, qui limite le nombre de logements les plus sociaux dans les communes où le parc social atteint déjà un niveau élevé.

Pour rappel, depuis 2001, le nombre de prêts locatifs sociaux financés a été multiplié par 2,8, contre 1,3 pour les logements les plus sociaux, notamment les prêts locatifs aidés d'intégration.

Cette évolution démontre que ces logements deviennent de moins en moins accessibles aux ménages modestes.

La suppression de l'article 3 *bis* s'impose, dès lors qu'il introduit une flexibilité contraire aux publics les plus prioritaires.

M. le président. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 61.

Mme Marianne Margaté. Il serait paradoxal d'interdire à une commune qui respecte la loi de construire des logements sociaux en PLAI, mais de l'autoriser à construire des logements en PLS, dont les niveaux de loyer sont comparables à ceux du logement intermédiaire, au motif que le nombre de logements sociaux y serait trop élevé.

Il n'y a aucune raison de freiner les maires qui font cet effort de construction, alors même que vous limitez les incitations à construire pour les communes en déficit de logements sociaux. Si votre objectif est véritablement de répondre à la crise du logement, rien ne justifie le maintien de cet article. Celui-ci devrait même être considéré comme inconstitutionnel, puisqu'il fragilise le droit au logement.

M. le président. La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour présenter l'amendement n° 103 rectifié.

M. Philippe Grosvalet. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 119.

Mme Viviane Artigalas. L'article 3 *bis*, introduit en commission, vise à interdire la production de nouveaux logements PLAI dans les communes présentant plus de 40 % de logements sociaux.

Cette mesure traduit une vision stigmatisante qui ne prend en compte ni les mesures de mixité sociale existantes, dont il faudrait assurer le respect, ni les réalités des territoires.

Il convient de rappeler qu'en région parisienne un couple avec deux enfants, dont chaque membre est rémunéré au Smic, entre dans les plafonds du PLAI. Le parc de logement social compte seulement 7 % de logements PLAI, alors même que les deux tiers des ménages attributaires disposent de revenus inférieurs à ces plafonds. La production de ce type de logement demeure donc largement insuffisante pour répondre à la demande.

C'est pourquoi nous souhaitons supprimer l'article 3 *bis*.

M. le président. La parole est à M. Bernard Delcros, pour présenter l'amendement n° 142.

M. Bernard Delcros. Cet amendement vise à revenir sur l'interdiction faite au maire de pouvoir construire des logements sociaux.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'article 3 *bis* vise précisément à répondre aux constats d'échec de la loi SRU en matière de mixité sociale. Le rapport d'information de Dominique Estrosi Sassone et de Valérie Létard fait en 2021 au nom de la commission des affaires économiques et intitulé *Évaluation de la loi n° 2000-1208 du 3 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains* montre bien que le rééquilibrage territorial espéré en 2000 ne s'est malheureusement pas produit.

Il s'agit non pas d'interdire tout nouveau logement social, mais d'introduire de la mixité et de ne pas ajouter de la pauvreté à la pauvreté.

Pour les territoires présentant des besoins particuliers comme les outre-mer, des exceptions seront prévues par décret en Conseil d'État.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur ces amendements identiques de suppression.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Comme l'a très bien expliqué Mme la rapporteure, il s'agit de fixer une sorte de plafond maximum pour le logement très social, tout en développant d'autres typologies de logements sociaux, dans une perspective de mixité.

Il a beaucoup été question du Val-de-Marne depuis le début de nos travaux. Certaines villes de ce département tutoient les 80 % de logements sociaux. On ne peut plus prétendre à la mixité sociale dans ces conditions !

S'il est nécessaire d'établir un seuil minimum – c'est l'esprit de la loi SRU ; il est juste et il est défendu sur l'ensemble des travées –, il faut aussi établir un plafond maximum au-delà duquel la production de logements très sociaux cesse, ce qui n'empêche nullement la construction d'autres types de logements sociaux, d'autres types de logements aidés et des logements intermédiaires.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur ces amendements identiques de suppression.

M. le président. La parole est à M. Akli Mellouli, pour explication de vote.

M. Akli Mellouli. Monsieur le ministre, je ne peux pas vous laisser dire des choses fausses sur le Val-de-Marne !

Si, dans ce département, certaines communes atteignent 80 % de logements sociaux et cherchent aujourd'hui à baisser cette proportion, c'est parce que d'autres ne respectent pas la loi SRU et ne construisent pas de logements sociaux.

Comme l'a rappelé M. Savoldelli, lui aussi élu de ce département, on y dénombre 120 000 demandes de logements en souffrance. Dans une ville comme Bonneuil-sur-Marne, qui compte 17 000 habitants, 1 800 demandes demeurent insatisfaites. Si elle présente un parc social aussi important, c'est parce que cette commune loge également les habitants de Saint-Maur-des-Fossés, de Nogent-sur-Marne, ainsi que leurs salariés, communes qui n'ont pas de logements sociaux ou de capacités d'accueil.

Au lieu d'émettre des critiques sur les communes qui atteignent 80 % de logements sociaux, essayons plutôt de faire appliquer la loi SRU, afin que toutes les communes construisent du logement social. Ainsi, des villes comme Bonneuil-sur-Marne n'auront plus à supporter seules cette charge, non plus que les dépenses sociales qui vont avec, dans un contexte budgétaire en baisse constante, comme le propose votre gouvernement !

J'aurais pu, tout à l'heure, dire la même chose sur la question carcérale : il ne convient pas de travailler uniquement sur le tout-carcéral ; d'autres pays ont fait des choix différents. Ce sujet mérite réflexion, mais il ne relève pas du débat présent.

Monsieur le ministre, il faut arrêter de dire tout et n'importe quoi. Revenons à des propos sensés. Si certaines communes comptent 80 % de logements sociaux, c'est parce que d'autres n'ont pas accepté d'en construire !

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour explication de vote.

Mme Audrey Linkenheld. J'apporterai un élément d'analyse supplémentaire.

Deux modèles de logement social s'affrontent dans notre pays.

Le premier modèle repose sur une conception universelle du logement social, destiné à accueillir le plus largement possible les travailleurs, les chômeurs, les retraités, les étudiants, l'ensemble des personnes aux revenus modestes ou moyens. De nombreux sénateurs, sur toutes les travées de cet hémicycle, défendent ce modèle. C'est au nom de ce modèle universel que 70 % des Français sont éligibles au logement social. Ce taux est assez universel, il est en tout cas assez large. Dans ces conditions, je ne vois rien de choquant à ce que certaines villes comptent 80 % de logements sociaux, puisque cela correspond à peu près à l'essentiel de la population.

À l'inverse, le second modèle s'oppose à cette vision universaliste et vise à restreindre le logement social. Cette position, défendue sur certaines travées de cet hémicycle – moins à gauche, il est vrai –, conduit à proposer de réduire les plafonds pour que le logement social soit moins universaliste et réservé aux plus démunis. C'est un modèle que je ne partage pas, mais qui se défend.

Si telle était l'orientation retenue, il faudrait alors sortir les PLS et les PLUS du champ du logement social et se concentrer sur les PLAI. Ce n'est pas la proposition qui est avancée aujourd'hui. Dès lors, rien ne justifie l'adoption de l'article 3 *bis*, qui tend à renverser la logique de la mixité sociale.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Grand, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Grand. Le logement social, nous connaissons tous, y compris à droite, notamment pour en avoir beaucoup construit !

Le logement social n'est ni de gauche ni de droite. Il fut, à une époque, un acte politique, lorsque les banlieues ont été massivement équipées sous l'impulsion du Parti communiste français et de ses alliés – un peu de mémoire ne nuit pas. Aujourd'hui, ce n'est plus ainsi : tout le monde est impliqué.

Dans ma commune, 700 demandes de logements sociaux sont enregistrées. Le problème ne relève donc ni d'une sensibilité politique ni d'une autre : il dépasse toutes les tendances.

Je souhaite toutefois m'adresser plus particulièrement aux Verts. J'adore leur discours, mais plus faux-cul, cela n'existe pas ! (*Exclamations sur les travées des groupes GEST, SER et CRCE-K.*) Lorsqu'il s'agit de construire du logement social dans les communes de la métropole de Montpellier, ils s'y opposent en nous traitant de « bétonneurs ». Il faut être cohérent !

Le mot que j'ai employé, cher Jadot, est excessif et je le retire. Reste que l'on ne peut pas, d'un côté, dire qu'il faut du logement pour tous et, de l'autre, organiser des manifestations dès qu'un projet voit le jour, en accusant les maires d'être des bétonneurs. Ce n'est pas acceptable.

À Montpellier et dans sa métropole, cette réalité est documentée : manifestations, interventions de parlementaires de gauche qui viennent faire le cirque chez nous, opposition à des projets de logements et même à des projets de cliniques.

Monsieur le ministre, je voudrais également que vous remettiez d'équerre le parti Renaissance ! (*Exclamations amusées.*)

M. Yannick Jadot. Ce sont des faux-culs !

M. Jean-Pierre Grand. Pas tous ! (*Sourires.*)

Dans mon territoire, les élus Renaissance se battent contre le logement social : c'est inacceptable ! Leur slogan de campagne municipale est : « Halte aux constructions ». Monsieur le ministre, je vous remercie d'être notre porte-parole auprès d'eux.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour explication de vote.

M. Yannick Jadot. Ici, comme ailleurs, nous démontrons notre attachement au logement social, notamment par le refus de détricoter la loi SRU. Une telle remise en cause empêcherait la construction de logements très sociaux dans un certain nombre de villes et, dans d'autres, substituerait des logements locatifs intermédiaires aux logements sociaux.

Une telle logique, reconnaissons-le, ne permettrait pas aux publics les plus demandeurs et les plus en difficulté d'accéder au logement social.

Bien sûr, il ne faut pas non plus construire du logement social partout. L'architecte Roland Castro rappelait que, même pour les plus pauvres, le beau était un engagement absolument démocratique. L'égalité passe aussi par l'égalité devant le beau.

Construire des logements sociaux sans aucun arbre n'est pas non plus une bonne idée. L'enjeu consiste aussi à permettre aux ménages les plus pauvres et les plus modestes d'accéder à la nature, à la verdure et pas simplement au béton ! (*M. Akli Mellouli acquiesce.*)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 30, 61, 103 rectifié, 119 et 142.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 3 bis.

(L'article 3 bis est adopté.)

Après l'article 3 bis

M. le président. L'amendement n° 51 rectifié, présenté par Mme Lavarde, MM. Anglars et Bacci, Mme Belrhiti, MM. J. B. Blanc, J.M. Boyer, Brisson, Bruyen, Burgoa et Cambon, Mmes Canayer, Chain-Larché, Deseyne et Di Folco, M. Favreau, Mme Garnier, M. Genet, Mme Gosselin, M. Gremillet, Mmes Imbert et Josende, MM. Karoutchi et Khalifé, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mme Malet, M. Margueritte, Mme M. Mercier, M. Milon, Mme Muller-Bronn, M. Naturel, Mme Primas, M. Saury et Mme Ventalon, est ainsi libellé :

Après l'article 3 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Après le neuvième alinéa du IV de l'article L. 302-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En zone tendue, dans l'inventaire des logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article, sont décomptés pour 1,5 logement les logements locatifs sociaux dont la superficie entre dans la catégorie T4 et pour 2 logements ceux dont la superficie entre dans les catégories T5 et T6. » ;

2° Après le premier alinéa de l'article L. 302-6, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans l'inventaire mentionné au premier alinéa, les logements locatifs sociaux dont la superficie entre dans la catégorie T4 sont comptés pour 1,5 logement et ceux dont la superficie entre dans les catégories T5 et T6 sont comptés pour 2 logements. »

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. Cet amendement vise à tenir compte de la taille des logements dans le décompte prévu par l'article 55 de la loi SRU. Aujourd'hui, un studio ou un F5 sont considérés comme équivalents pour le calcul du taux SRU. Pour autant, ces logements ne répondent ni aux mêmes besoins ni aux mêmes usages.

En comptabilisant un F5 comme une seule unité de type T1 et non pas comme cinq unités, on incite les communes à ne construire que des studios. Ce faisant, on prive toute une frange de la population de l'accès au logement social, notamment les familles.

Notre pays est confronté à une crise démographique grave. Il importe d'aider les collectivités à accompagner les familles et à leur permettre de se loger.

Cet amendement tend donc à valoriser les logements de grande taille afin d'inciter les communes à offrir tous les types de logements plutôt que de remplir les quotas SRU en faisant du chiffre.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cet amendement paraît légitime. Pourquoi en effet compter de la même manière un grand et petit logement ? Lors de l'examen de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), la commission a émis un avis de sagesse sur un amendement similaire, car la mesure présente de réelles difficultés techniques. Le Sénat l'a voté, mais la commission mixte paritaire ne l'a finalement pas retenu.

Toutefois, depuis l'examen de la loi 3DS, de nombreux travaux, y compris de la commission des finances du Sénat, ont montré que le parc social manquait cruellement de petits logements : 44 % des demandes portent sur des T1 ou des T2, alors que ceux-ci ne représentent que 31 % des logements du parc. En Île-de-France, la demande de petits logements de type T1 correspond à vingt fois la capacité d'attribution annuelle !

Une prime aux grands logements au titre de la loi SRU irait donc à l'encontre de la production de ces petits logements dont nous avons besoin, car la taille des ménages se réduit au fil du temps.

Le parc social s'est historiquement développé avec des logements familiaux de type T4 ou T5, que les bailleurs sociaux essaient aujourd'hui de transformer, avec des coûts parfois prohibitifs.

C'est au regard de ces éléments que la commission a cette fois-ci décidé de demander le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Madame la sénatrice Lavarde, ayant été maire pendant plus de dix ans, je me suis souvent posé la même question que vous.

Ce que vous proposez mérite une analyse approfondie, tant sur ses impacts que sur sa faisabilité technique, car cela conduirait à revoir entièrement les modalités actuelles de calcul. Une étude d'impact préalable sérieuse serait indispensable avant que nous puissions émettre un avis favorable.

Je partage les constats exprimés par Mme la rapporteure sur les besoins de nos concitoyens, qui portent principalement sur les petits, voire les très petits logements. Toutefois, si l'on dézoome et que l'on se projette à l'échelle nationale, on se retrouve vite face à la question de l'œuf ou de la poule : les familles ne sont-elles pas très réduites parce qu'elles ont intégré le fait qu'il leur serait très difficile d'accéder à un grand logement ? *(Mme Christine Lavarde acquiesce.)*

Tout en répondant à l'urgence des besoins en petits logements, il convient de ne pas complètement fermer la porte aux logements de grande taille. Je propose donc que ce sujet fasse l'objet d'un approfondissement ultérieur, éventuellement par le biais d'une étude ou d'un rapport parlementaire. De nombreux élus locaux et de maires s'interrogent.

En l'état, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable. Je propose de revoir cette question ultérieurement.

M. le président. La parole est à Mme Christine Lavarde, pour explication de vote.

Mme Christine Lavarde. J'ai évoqué ce sujet lors de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan), j'ai en reparlé à l'occasion de la

loi 3DS, je l'aborde de nouveau aujourd'hui. Depuis mon entrée au Sénat, je soulève régulièrement cette question avec Hervé Marseille, puisque lui et moi sommes nourris par l'expérience de nos territoires. À croire que nous ne sommes pas représentatifs...

Pour ma part, je reçois de nombreuses familles m'expliquant qu'elles renoncent à faire un deuxième enfant, parce qu'elles savent qu'elles n'accéderont jamais à un logement plus grand. Il s'agit pourtant de ménages insérés, dont les deux parents travaillent et qui paient des impôts, mais dont les revenus ne permettent pas l'accès au parc privé. Sachant qu'ils n'auront rien de plus qu'un F1, ces familles renoncent à s'agrandir.

D'autres familles subissent le mal-logement et des situations de surpopulation : six personnes se retrouvent dans un studio. (*Marques d'étonnement sur les travées des groupes SER, CRCE-K et GEST.*) Ces réalités existent bel et bien : la ville de Boulogne-Billancourt ne peut pas être une sorte d'anomalie en la matière !

Dans ma commune, nous avons fait le choix de construire des logements de type T3, T4 et T5. Si les logements étaient valorisés selon les mètres carrés ou le nombre de pièces, notre taux de logements sociaux atteindrait 20 %, contre 15 % au regard de la loi SRU. Chaque année, ma commune paie 8 millions d'euros de pénalités. Cette situation est-elle normale ? Tout cela parce que nous avons recherché une forme de continuité en proposant à la fois des logements intermédiaires, non comptabilisés, et des grands logements !

Mme Valérie Boyer. Bravo !

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour explication de vote.

Mme Audrey Linkenheld. J'irai droit au but. Le groupe SER n'est pas favorable à l'amendement de Mme Lavarde. Comme cela a été souligné, il ne semble pas opérant et risquerait de complexifier la capacité des communes à connaître leurs obligations et à y répondre.

Toutefois, je partage son constat : les besoins sont différents selon les territoires. Dans certains, la priorité porte sur les petits logements, orientation souvent encouragée par l'État et l'administration. Dans d'autres, comme Lille et sa métropole, le déficit concerne prioritairement les logements familiaux.

C'est la raison pour laquelle, d'ailleurs, les plans locaux d'urbanisme permettent d'introduire des servitudes de taille de logement afin d'orienter la construction vers les bonnes typologies, notamment les logements familiaux.

Voilà pourquoi nous aurions dû adopter tout à l'heure l'ensemble des amendements relatifs aux autorités organisatrices de l'habitat. Cela montre bien que c'est dans les territoires, là où il y a un PLU ou un PLH, que l'on connaît les besoins. Non, ils ne sont pas les mêmes partout. Nous avons besoin d'une politique nationale du logement, mais nous avons besoin aussi qu'elle soit articulée à une véritable territorialisation, y compris en lien avec la construction de logements sociaux.

M. le président. La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

Mme Sophie Primas. Je suis très attachée à cet amendement, non seulement parce que je l'ai cosigné (*Sourires.*), mais surtout parce qu'il a beaucoup de sens. Christine Lavarde a développé tous les arguments qui justifient son adoption.

Je comprends que son dispositif présente une difficulté technique et ajoute de la complexité au calcul de la loi SRU. En ce cas, changeons la loi SRU ! Parlons de mètres carrés plutôt que de nombre de logements. Modifions le mode de calcul.

Le critère de 25 % ou 20 % des mètres carrés habités en logement social dans une commune est peut-être aussi une façon de mieux répartir la taille des logements et d'avoir des logements familiaux là où il y en a besoin, là où l'on sent qu'il y a une vraie demande. Mme Linkenheld a raison sur ce point.

C'est terrible que certains bailleurs privés n'offrent aujourd'hui que des T1 ou des T2, en soutenant que ce sont les seuls logements demandés. C'est faux !

Aujourd'hui, des classes ferment, des gens sont mal logés, nous favorisons les familles monoparentales. C'est tout le peuplement de nos communes qui est déséquilibré à cause de ce problème de logement.

Le sujet est très sérieux. La natalité et le bien-vivre dépendent de la qualité du logement. Il faut vraiment que nous changions de paradigme sur ce point.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Grand, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Grand. Monsieur le ministre, je voudrais soulever un problème, qui tient à l'histoire de ma région, le Languedoc-Roussillon, à savoir la construction de logements consécutive à l'arrivée des rapatriés en 1962.

De fait, la vraie question qui se pose aujourd'hui est la suivante : qu'est-ce qui est social ? Le logement ou le foyer qui y habite ?

J'aimerais que vos services réfléchissent à cette question et à ce sujet récurrent que j'appelle les « logements sociaux de fait ».

Ces logements, construits il y a cinquante ou soixante ans, lorsque les rapatriés sont arrivés – ils sont très nombreux dans ma région –, ne sont pas comptabilisés aujourd'hui comme des logements sociaux et, par conséquent, n'entrent pas dans le champ de l'article 55 de la loi SRU.

Leur intégration comme logements sociaux ouvrirait un certain nombre de portes.

Quant au logement, il faut bien comprendre qu'il constitue aujourd'hui la base même de la vie familiale. Comme le disait Christine Lavarde, il est certain que la natalité serait plus forte si les gens disposaient de logements où vivre heureux ! On n'est pas heureux quand on vit à quatre dans un T1...

Alors, oui, il va nous falloir examiner cette question.

Par ailleurs, je veux très gentiment faire savoir à mes collègues de gauche que, si l'on accole des logements libres aux logements sociaux, c'est parce que l'on fait remonter la qualité du logement social en faisant payer au logement libre des prestations supplémentaires. C'est la vraie vie !

Aujourd'hui, le logement social n'a pas de couleur politique. Le logement est simplement une exigence républicaine. C'est la première demande de nos concitoyens, avant même la santé.

M. le président. La parole est à M. Pascal Savoldelli, pour explication de vote.

M. Pascal Savoldelli. J'entends les bonnes volontés. Il ne faut pas y être sourd.

Nous sommes tous amenés à rencontrer des demandeurs de logement.

Nous discutons ici du calcul de la superficie et de la typologie des logements dans la loi SRU. Je ne crois pas me tromper en considérant qu'il faut prendre la mesure de l'ampleur du problème auquel nous sommes confrontés.

M. le ministre a exposé la situation : en Île-de-France, 18 000 logements publics ont été construits pour 800 000 demandeurs.

Nous sommes en train de discuter à la marge de la manière de tenir compte de la typologie des logements – petits ou grands – dans le cadre de l'assouplissement du calcul de la loi SRU.

Je veux le dire de manière apaisée : nous sommes hors sol par rapport aux préoccupations de la majorité des Français, qu'ils soient de gauche, de droite ou sans appartenance politique. Leur problème, c'est qu'ils n'ont pas de logement !

Je veux bien entendre les bonnes volontés, mais, quand on nous dit qu'il faut un budget – il faut un budget, oui –, je rappelle à mes collègues de la majorité sénatoriale et à M. le ministre que, lorsque nous avons par exemple proposé de baisser à 5,5 % la TVA sur la construction de logements publics, on nous a opposé une fin de non-recevoir !

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Nous avons défendu cette baisse !

M. Pascal Savoldelli. C'était pourtant un levier pour construire du logement, sans compter les conséquences qui en auraient résulté sur l'activité économique du secteur du bâtiment.

Avec tout le respect que je porte aux auteurs de l'amendement, mais non sans passion, j'insiste sur le fait que ce dispositif est hors sol par rapport aux réalités qui sont celles des Françaises et des Français.

Face à cette approche, très parcellaire, par lot, qui consiste à tripatouiller un dispositif, alors même qu'il y a actuellement 3 millions de demandeurs de logement, je le dis franchement, je me sens démuné.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 51 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 50 rectifié *bis*, présenté par Mme Lavarde, MM. Anglars et Bacci, Mme Belrhiti, M. J.B. Blanc, Mme V. Boyer, MM. Brisson, Bruyen, Burgoa et Cambon, Mmes Canayer, Chain-Larché, Deseyne et Di Folco, M. Favreau, Mme Garnier, M. Genet, Mme Gosselin, M. Gremillet, Mmes Imbert et Josende, MM. Karoutchi et Khalifé, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mme Malet, M. Margueritte, Mme M. Mercier, M. Milon, Mme Muller-Bronn, M. Naturel, Mme Primas, M. Saury et Mme Ventalon, est ainsi libellé :

Après l'article 3 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le 6° du IV de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° En zone tendue, les logements intermédiaires tels que définis à l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts. »

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. Il s'agit, dans la continuité de ce que j'ai défendu, de prendre en compte les logements intermédiaires dans le calcul du quota SRU.

Si mon amendement est déjà satisfait par l'article 3, je le retirerai.

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Les logements intermédiaires sont pris en compte dans le cadre du rattrapage. L'amendement n'est donc pas vraiment satisfait.

Pour autant, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Il va dans le bon sens !

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Oui.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il paraît aujourd'hui compliqué d'intégrer les logements intermédiaires dans le quota SRU en tant que tels, puisque, comme cela a déjà été largement expliqué depuis le début de cette discussion, les loyers de ces logements seront fixés par rapport aux prix du marché alentour. Ils n'équivalent donc pas à proprement parler à du logement social.

Que le logement intermédiaire puisse être pris en compte dans le flux me semble vraiment très pertinent : cela permettra de favoriser sa production. Pour autant, il n'est pas prévu, à ce stade, qu'il soit comptabilisé dans le stock global.

Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

M. le président. Madame Lavarde, l'amendement n° 50 rectifié *bis* est-il maintenu ?

Mme Christine Lavarde. Tout est toujours compliqué pour faire évoluer l'article 55 de la loi SRU. Comme nous avons d'autres impératifs, je retire cet amendement.

Nous n'avons peut-être pas la même perception de ce qu'est une politique du logement. Pour ma part, j'estime qu'elle doit être un continuum, quel que soit le niveau de revenu des ménages, et qu'elle doit s'adresser à tout le monde, pas uniquement aux personnes isolées.

M. le président. L'amendement n° 50 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 94, présenté par Mme de Marco, est ainsi libellé :

Après l'article 3 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après la troisième phrase du trente-neuvième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le décret prévoit les conditions dans lesquelles une part

des logements mentionnés au premier alinéa peut être réservée à l'hébergement d'urgence des personnes ayant à leur charge un enfant mineur et des mineurs pris en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à Mme Monique de Marco.

Mme Monique de Marco. Il y a près d'un an, au mois de mars 2025, le Sénat a voté à l'unanimité une résolution visant à mettre fin au sans-abrisme des enfants.

Cette résolution recommandait d'engager une transformation de l'offre actuelle de nuitées hôtelières et une adaptation du parc aux besoins des familles.

Pourtant, à la veille de la rentrée scolaire, selon l'Unicef, 2 159 enfants dormaient encore dans les rues en France. À mes yeux, cette situation est une honte.

Face à l'inaction de l'État, les communes sont en première ligne. Elles prennent des mesures pour mettre à l'abri des enfants à la rue et leur famille, alors qu'une telle compétence relève de l'État. Aucun maire ne peut supporter de laisser dormir des enfants sur les trottoirs de sa commune.

À Bordeaux, par exemple, la municipalité a, depuis 2020, doublé le financement des nuitées à l'hôtel et mis à la disposition des associations le patrimoine communal pour permettre la création de places d'hébergement pour les femmes seules et les enfants.

À Lyon, 8 millions d'euros d'investissement viennent d'être votés. Un plan « zéro remise à la rue » a été adopté par la métropole pour abriter 1 500 personnes, notamment des enfants.

Malgré ces initiatives locales, plus de 2 000 enfants continuent de dormir dehors.

Nous savons déjà que les besoins d'hébergement d'urgence vont continuer d'augmenter du fait de la baisse des subventions aux associations.

Nous savons également que les capacités d'hébergement actuelles ne sont pas adaptées à l'accueil des mineurs et que cette situation est contraire à la Convention internationale des droits de l'enfant de 1989.

En conséquence, cet amendement vise à permettre à l'État de réserver – à sa charge – une part de logements sociaux à l'hébergement des enfants à la rue et de leur famille. L'État dispose déjà d'un tel droit, qu'il utilise pour loger des fonctionnaires.

Cette mesure concernerait environ 2 000 logements sur les 5,4 millions du parc social.

À ceux qui considéreront que ce n'est pas le bon moyen, je demande : que proposez-vous d'autre ?

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

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'hébergement d'urgence est évidemment un sujet crucial, sur lequel la commission économique appelle, chaque année, le Gouvernement à augmenter les crédits, mais ne mélangeons pas tout.

La solution au manque de places d'hébergement d'urgence n'est pas la mobilisation du parc social, surtout dans la période de crise du logement que nous connaissons.

Pour augmenter le nombre de places d'hébergement d'urgence, il faut que les financements soient à la hauteur des besoins. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'au mois de décembre dernier, sur l'initiative d'Amel Gacquerre, nous avons voté 85 millions d'euros supplémentaires pour l'hébergement d'urgence.

La commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Gouvernement émet également un avis défavorable sur cet amendement, bien qu'il soit particulièrement attaché à permettre l'hébergement d'urgence des plus démunis dans notre pays.

Par ailleurs, il existe déjà la possibilité de mobiliser du logement social dans certaines situations particulières et pour certains publics, comme les femmes victimes de violences, qui peuvent en bénéficier au titre de l'hébergement d'urgence.

Au fond, madame la sénatrice, cet amendement est déjà satisfait, mais vous avez eu raison de le déposer, car il permet de réitérer ces questions fondamentales.

Je sais gré au Sénat, lors du débat budgétaire sur ce sujet, qui n'est pas facile, d'avoir répondu présent pour renforcer le budget de l'hébergement d'urgence : ce budget a été augmenté de 110 millions d'euros cette année.

Cette hausse était absolument nécessaire et je saisis l'occasion pour vous en remercier de nouveau, mesdames, messieurs les sénateurs.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 94.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux afin de permettre à chacun de se rendre à la cérémonie des vœux de M. le président du Sénat. Nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures vingt-cinq, est reprise à vingt et une heures trente, sous la présidence de Mme Sylvie Vermeillet.)

PRÉSIDENCE DE MME SYLVIE VERMEILLET vice-présidente

Mme la présidente. La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion de la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction.

Dans la discussion du texte de la commission, nous sommes parvenus à l'article 4.

Article 4

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin du second alinéa du II de l'article L. 302-1, les mots : « , du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif inter-

communal défini à l'article L. 441-1-1 » sont remplacés par les mots : « et du schéma départemental d'accueil des gens du voyage » ;

③ 2° Après l'article L. 411-1, il est inséré un article L. 411-1-1 ainsi rédigé :

④ « *Art. L. 411-1-1.* – Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission de concertation chargée de suivre les programmes de constructions neuves jusqu'à leur date de livraison.

⑤ « La commission est composée d'un représentant de chaque réservataire. Elle est présidée de droit par le maire de la commune où sont implantés les logements en construction, ou par son représentant. » ;

⑥ 3° Au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, les mots : « et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont supprimés ;

⑦ 4° Les articles L. 441-1-1, L. 441-1-2 et L. 441-1-3 sont abrogés ;

⑧ 5° L'article L. 441-1-6 est ainsi modifié :

⑨ a) Au onzième alinéa, les mots : « à l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 et » et, à la fin, les mots : « et, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2 » sont supprimés ;

⑩ b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

⑪ « Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le représentant de l'État dans le département, celui-ci, après une tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées. » ;

⑫ 6° À l'article L. 441-1-7, la référence : « L. 441-1-1, » est supprimée ;

⑬ 7° L'article L. 441-2 est ainsi modifié :

⑭ a) Le II est ainsi modifié :

⑮ – à la fin du 1°, les mots : « , qui élisent en leur sein un président » sont supprimés ;

⑯ – la seconde phrase du 2° est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Il peut s'opposer, en le motivant, au choix de l'un des candidats. Cette opposition fait obstacle à l'attribution du logement à ce candidat ; »

⑰ – après le 4°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑱ « La présidence de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est exercée par le maire ou son représentant, ou, lorsque la commission est créée dans les conditions définies au deuxième alinéa du I, par le membre mentionné au 4° du présent II. Lorsque la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine dans une même séance des attributions dans des logements situés dans plusieurs communes sans entrer dans le cas mentionné au second alinéa du I, les membres désignés dans les conditions définies aux 2° et 4° du présent II élisent parmi eux un conseiller municipal comme président. En cas d'absence, selon les cas, du maire ou de son représentant ou du

membre mentionné au 4° du présent II, les membres mentionnés au 1° du même II élisent en leur sein un président. » ;

⑲ – au sixième alinéa, les mots : « de gérance prévue à » sont remplacés par les mots : « prévoyant la gérance d'un ou plusieurs immeubles en application de », les mots : « le président » sont remplacés par les mots : « un membre » et, après le mot : « immeubles », sont insérés les mots : « , élu par et parmi les membres mentionnés au 1° du présent II, » ;

⑳ – il est ajouté un *d* ainsi rédigé :

㉑ « *d*) Le président du conseil départemental sur le territoire duquel sont implantés les logements attribués, ou son représentant. » ;

㉒ *b*) Le III est ainsi modifié :

㉓ – après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

㉔ « Lors de la mise en location initiale des logements d'une opération de logements locatifs sociaux :

㉕ « 1° Le maire de la commune sur le territoire de laquelle sont implantés les logements attribués ou son représentant propose à la commission l'ordre de classement des candidats présentés pour l'attribution de chaque logement par les réservataires ou l'organisme de logement social ;

㉖ « 2° Le maire ou son représentant peut, en le motivant, s'opposer au choix de l'un des candidats. Cette opposition fait obstacle à l'attribution du logement à ce candidat ;

㉗ « 3° L'État délègue à la commune les réservations de logements dont il bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État. » ;

㉘ – à l'avant-dernier alinéa, la première occurrence des mots : « troisième et cinquième » est remplacée par les mots : « septième et neuvième » et, à la fin, les mots : « troisième et cinquième alinéas du présent III » sont remplacés par les mots : « mêmes septième et neuvième alinéas » ;

㉙ 8° Le premier alinéa de l'article L. 441-2-2 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

㉚ « Tout rejet d'une demande d'attribution suivi d'une radiation de la demande effectuée dans les conditions mentionnées au 2° de l'article L. 441-2-9 doit être notifié par écrit au demandeur par le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

㉛ « En cas de gestion non déléguée des réservations, la décision de ne pas donner suite à la proposition d'un réservataire ou de changer l'ordre de priorité parmi les propositions effectuées doit être motivée. Elle est notifiée au réservataire par le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. S'il conteste cette décision, le réservataire soumet le cas à la commission de coordination mentionnée au douzième alinéa de l'article L. 441-1-6. » ;

- 32 9° À la seconde phrase du sixième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, les mots : « des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que » sont supprimés ;
- 33 10° À l'article L. 441-2-5, les mots : « à l'article L. 441-1-1 » sont remplacés par les mots : « au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1 » ;
- 34 11° Au premier alinéa de l'article L. 445-2, les mots : « accords mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « conventions mentionnées à l'article L. 441-1-6 » ;
- 35 12° L'article L. 521-3-3 est ainsi modifié :
- 36 a) Au premier alinéa, les mots : « en application du II de l'article L. 521-3-2, » sont supprimés ;
- 37 b) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « figurant dans la convention intercommunale d'attribution ou, à Paris, dans la convention d'attribution en application de l'article L. 441-1-6 » ;
- 38 13° Le second alinéa du 4° de l'article L. 531-3 est ainsi modifié :
- 39 a) À la première phrase, les mots : « en application du I de l'article L. 521-3-2 » sont supprimés ;
- 40 b) À la fin de la dernière phrase, les mots : « de l'article L. 441-1-3 » sont remplacés par les mots : « du dernier alinéa de l'article L. 441-1-6 ».
- 41 II. – Au I *bis* de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, la référence : « , L. 441-1-1 » est supprimée.
- 42 II *bis* (nouveau). – Au 1° de l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les mots : « accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « conventions mentionnées à l'article L. 441-1-6. »
- 43 II *ter* (nouveau). – Au dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, les mots : « accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « conventions mentionnées aux articles L. 441-1-6. »
- 44 III. – Les accords collectifs conclus en application des articles L. 441-1-1 à L. 441-1-3 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction antérieure à la présente loi, continuent à produire leurs effets jusqu'à leur terme, sans possibilité de prorogation ou de renouvellement.

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements identiques.

L'amendement n° 31 rectifié est présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

L'amendement n° 64 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 104 rectifié est présenté par MM. Grosvalet, Cabanel et Billhac, Mme Briante Guillemont, MM. Fialaire et Gold, Mmes Guillotin, Jouve et Pantel et M. Masset.

L'amendement n° 117 est présenté par M. Bouad, Mme Artigalas, MM. Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 31 rectifié.

M. Yannick Jadot. Cet amendement vise à supprimer l'article 4, qui confie la primo-attribution des logements sociaux aux maires. Nous en avons déjà débattu dans cet hémicycle.

Je tiens tout d'abord à rappeler que les élus ne sont pas exclus des commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) et que les réformes antérieures ont poussé à la collégialité à la fois pour objectiver l'analyse des dossiers et pour protéger les élus tant des pressions extérieures qui pourraient s'exercer sur eux que du clientélisme qui pourrait tenter ceux qui ne seraient pas totalement guidés par le sens de la République.

Pour les membres du groupe GEST, confier la primo-attribution des logements sociaux aux maires risque d'accroître les occasions de clientélisme et de remettre en cause la priorité des publics éligibles au titre du droit au logement opposable (Dalo) – il s'agit là d'un sujet extrêmement lourd dans la gestion des dossiers des personnes qui peuvent accéder au logement social.

Nous estimons donc que cette mesure est dangereuse pour la démocratie locale et au regard de la loi qui vise normalement à toujours donner la priorité aux publics les plus fragiles, les plus vulnérables.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 64.

Mme Marianne Margaté. Nous sommes bien conscients des enjeux du renforcement du pouvoir des maires dans la politique du logement, notamment pour empêcher la spéculation sur leur territoire, la vacance des logements ou encore le développement de locations touristiques sans limites.

C'est à ces enjeux que sont confrontés les maires, dans un contexte de loyers trop élevés et de difficultés pour rendre leur commune attractive, afin que des médecins s'installent ou que des entreprises ouvrent.

La question des pouvoirs des maires dans la crise du logement est d'abord celle de la capacité à fournir une offre de logement accessible, qui permette de répondre positivement aux nombreux demandeurs qui se voient chaque année opposer un refus.

Cela se fera non pas en triant les demandeurs, en choisissant qui a ou non le droit d'avoir un logement, mais bien en permettant à toutes et à tous de ne pas être triés.

Au mieux, ce droit de veto est un leurre qui oblige les maires à gérer la pénurie et à justifier encore davantage des attributions et des non-attributions à leurs habitants, alors

que le responsable est d'abord l'État, du fait de l'insuffisance des moyens donnés aux bailleurs. Au pire, c'est un outil de clientélisme et de discrimination potentielle.

C'est pourquoi nous demandons sa suppression.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour présenter l'amendement n° 104 rectifié.

M. Philippe Grosvalet. Le droit de veto du maire sur les attributions de logements sociaux constitue un changement majeur de paradigme.

Concentrer ainsi le pouvoir d'attribution entre les mains de l'exécutif local, c'est, comme cela a été dit, accroître mécaniquement les risques de clientélisme et de favoritisme.

C'est aussi fragiliser les principes fondamentaux des commissions d'attribution : l'égalité de traitement, la transparence et l'impartialité des décisions.

Le droit de veto accordé au maire lors des réunions de la commission renforce non pas son pouvoir d'attribution de logements, mais son pouvoir de refus, ce qui risque, en plus, de ralentir les parcours résidentiels déjà saturés.

Dans un pays où 2,8 millions de ménages attendent un logement social, la confiance dans les commissions d'attribution est un enjeu démocratique majeur.

Nous demandons donc la suppression de cet article.

Mme la présidente. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 117.

Mme Viviane Artigalas. Nous faisons face aujourd'hui à une grave pénurie de logements sociaux.

Cette pénurie et la tension qu'elle engendre dans le parc social contribuent à la perte d'influence des maires dans l'attribution des logements.

Cependant, le cœur du problème réside non pas dans les modalités d'attribution des logements sociaux, mais dans la production insuffisante de ces logements et dans la capacité d'investissement des bailleurs sociaux, qui a été affaiblie par la mise en place de la réduction de loyer de solidarité depuis 2018.

Confier la présidence des commissions d'attribution aux maires posera nécessairement des problèmes d'organisation, le parc de logements des bailleurs sociaux s'étendant souvent sur plusieurs communes. Les ajustements adoptés en commission témoignent d'ailleurs de la complexité organisationnelle de cette mesure.

Notre politique de logement social doit être le fruit d'un équilibre entre écoute des élus locaux et respect des objectifs de l'État, notamment en matière de mixité sociale et de logement des personnes prioritaires. La mise en place d'un droit de veto des maires viendrait rompre cet équilibre.

Par ailleurs, ce droit de veto exposerait les maires dans le cadre des recours pour non-attribution.

La généralisation de la délégation des droits de réservation de l'État à la commune lors de la première mise en location d'un programme neuf semble, quant à elle, une proposition plus équilibrée : elle permet de renforcer l'écoute des maires sans rompre le nécessaire équilibre du système.

Toutefois, cette pratique est déjà très répandue sans que le législateur ait besoin d'intervenir.

Le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain demande donc la suppression de l'article 4.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'article 4 reprend les mesures adoptées par le Sénat au mois d'octobre 2023 lors de l'examen de la proposition de loi visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux, déposée par Sophie Primas. Il s'agit de donner aux maires davantage de maîtrise sur la politique de peuplement de leurs communes.

C'est une demande forte des maires, chez qui progresse, comme chez les habitants, un sentiment de dépossession très défavorable à la production de logements sociaux.

Il faut être très clair sur ce point : le droit de veto motivé du maire ne remet absolument pas en cause ni les règles de priorité d'attribution ni les règles de réservation, qu'il s'agisse de celles de l'État, des collectivités, d'Action Logement ou d'entreprises comme la SNCF. Il ne compromet pas du tout le contingent préfectoral qui permet de loger des personnes reconnues au titre du droit au logement opposable.

Le droit de veto du maire devra s'exercer de manière motivée et s'appuyer sur des caractéristiques objectivées liées à la qualification du parc social et de son occupation, au regard d'éléments transmis par le bailleur.

La commission émet donc un avis défavorable sur ces amendements identiques de suppression.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'article 4 a peut-être été quelque peu caricaturé. Quelle intention le sous-tend ?

Il s'agit de faire en sorte que nous puissions agir, par l'intermédiaire des maires, à qui, à l'instar de Mme la présidente Estrosi Sassone ou de Sophie Primas – il n'est qu'à se reporter à la proposition de loi qu'elle a déposée –, je fais confiance. Je constate que, dans cette Haute Assemblée, tout le monde ne partage pas cet avis.

Nous leur faisons confiance pour motiver un refus s'ils détectent un profil véritablement problématique. Le verbe « motiver » a son importance : il ne s'agit pas de décider à la tête du client.

Dans ma modeste expérience de maire, j'ai connu une famille qui, à la suite de multiples condamnations par la justice, avait été expulsée de son logement. Quelle ne fut pas notre surprise, un an plus tard, de voir des membres multicondamnés de cette famille précédemment expulsée relogés dans la commune où ils avaient sévi tant de fois et martyrisé tant de personnes ! Je pense que la population de ma commune aurait aimé que quelqu'un dispose d'un droit de veto pour s'opposer à cette décision.

Dans la situation de pénurie de logements que nous avons décrite depuis le début de ce débat, nous préférierions pouvoir donner la priorité à des familles honnêtes, qui ont besoin de s'insérer ou à des femmes avec enfants qui vivent dans des hébergements d'urgence ! Elles auraient mérité ce logement plus que cette famille multicondamnée. (*Mme Audrey Linkenheld s'exclame.*)

Nous pouvons faire confiance aux maires pour agir dans de telles situations.

Par ailleurs, oui, nous pouvons avoir une stratégie de peuplement. Ce n'est pas un mot vilain ; ce n'est pas un mot barbare.

Mme Audrey Linkenheld. Nous n'avons pas dit cela !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'y insiste, il faut vraiment que nous fassions confiance aux élus locaux. Quand une ville réussit, dans un contexte compliqué, à mobiliser du foncier et des moyens pour construire du logement social qu'une partie de sa population locale attend depuis des années, il y a quelque chose d'injuste à ce qu'aucun habitant de la commune ne puisse profiter de ce nouveau bâtiment. Cette injustice génère un sentiment de frustration et de colère. *(Mme Viviane Artigalas fait un signe de dénégation.)*

Qu'on se le dise dans cette belle assemblée qu'est le Sénat, on retrouve bien souvent cette colère et cette frustration dans les urnes ! Elles se tournent forcément vers les populistes qui crient plus fort que les autres.

Je vous le dis, mesdames, messieurs les sénateurs, l'article 4 est plein de bon sens.

Je le répète, la question de fond qui nous est posée est la suivante : faisons-nous ou non confiance aux maires, à ces élus issus du suffrage démocratique le plus local ?

Au reste, j'ai toute confiance dans les électeurs pour sanctionner une erreur magistrale qui serait commise ou une politique terrible qui serait menée !

En outre, si des actes véritablement délictueux étaient commis, comme le craint M. le sénateur Jadot, je rappelle que nous sommes fort heureusement dans un pays où la justice, à qui je fais aussi confiance, pourrait sévir...

De fait, le passe-droit et le clientélisme avéré sont condamnables, mais ce n'est pas du tout ce qui est proposé ici : il s'agit de se doter d'un système qui permet d'avoir une stratégie de peuplement.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces amendements identiques de suppression.

Mme la présidente. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour explication de vote.

Mme Audrey Linkenheld. Je soutiendrai évidemment ces amendements de suppression de l'article 4.

Je souhaite réagir aux propos que vient de tenir M. le ministre, d'abord pour dire que chacun ici fait confiance aux maires.

Certains d'entre nous l'ont été ; d'autres siègent encore dans des exécutifs locaux. Les maires sont nos grands électeurs. Nous avons le plus grand respect pour cette très belle fonction de maire et ce mandat. Ce n'est pas la question.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Un peu tout de même !

Mme Audrey Linkenheld. Le choix qui a été fait depuis longtemps déjà est que les attributions de logements sociaux aient lieu de manière collégiale. C'est pourquoi l'instance qui en est responsable s'appelle la commission « d'attribution ».

J'ai une égale confiance dans tous ces membres qui composent cette instance : ceux qui représentent les collectivités – la commune et l'intercommunalité –, comme les représentants des bailleurs, les représentants des locataires et, ici ou là, des personnalités qualifiées.

En réalité, dans la situation extrêmement difficile que nous connaissons depuis maintenant des décennies, que font les commissions d'attribution ? Elles gèrent d'abord la pénurie.

Je puis en témoigner pour y avoir passé de nombreuses heures durant de longues années : il n'y a rien de plus frustrant que de siéger dans une commission d'attribution. En effet, on sait que, pour une, deux ou trois personnes à qui on a la chance de faire une proposition de logement, on fera de nombreux déçus... C'est le cas, par exemple, des grandes familles dont nous avons parlé, qui attendent encore plus longtemps que les autres.

Face à cette difficile gestion de la pénurie, la collégialité est une protection. C'est une aide à la décision. C'est là qu'est l'enjeu. Il est bien que les choses restent ainsi et qu'elles ne soient pas transformées par un inutile droit de veto accordé aux maires.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour explication de vote.

M. Philippe Grosvalet. Monsieur le ministre, vous nous parlez de confiance.

Bien sûr, nous faisons confiance au maire en tant que représentant de notre République dans sa commune. J'ai confiance dans la fonction de maire, mais je n'ai pas confiance dans tous les maires.

Quand certains prônent la préférence nationale et bien d'autres concepts antirépublicains, je n'ai pas confiance !

Avec cet article, nous prenons des risques d'attribution ou de veto sur des critères qui ne sont pas républicains.

Vous évoquez aussi la confiance de la commission d'attribution à l'égard des candidats.

Monsieur le ministre, vous nous parlez souvent de votre expérience. Vous rappelez ainsi que vous avez habité dans un HLM et que vous avez été maire. Aussi, je suppose que vous avez déjà siégé dans une commission d'attribution.

Je suis très curieux de connaître la grille d'évaluation que vous proposez pour mesurer la confiance dans les dossiers étudiés en commission d'attribution. Je suis preneur de vos lumières pour nous éclairer sur ces questions ! En effet, la confiance ne fait pas partie des grilles de priorité ni des critères pris en compte par la commission...

Mme la présidente. La parole est à M. Yannick Jadot, pour explication de vote.

M. Yannick Jadot. Monsieur le ministre, vous avez commencé par nous inviter à ne pas caricaturer l'article 4, avant d'affirmer que, dans cet hémicycle, certains faisaient confiance aux maires, et d'autres non.

Nous tentons seulement de vous expliquer, avec conviction, que c'est la collégialité – et c'est pour cela qu'elle a été prévue – qui donne à la commission d'attribution sa force et sa crédibilité, tout en protégeant les élus : en effet, différents acteurs, avec les élus, décident de l'attribution des logements sociaux.

Je ne crois donc pas que ce mode d'attribution collégiale, fort et protecteur pour tout le monde, puisse alimenter le vote en faveur du Rassemblement national : le problème est celui du logement en général.

Le problème, ce sont les 3 millions de familles qui, dans l'attente d'un logement social, vivent dans le parc privé, parfois sans parvenir à payer leur loyer, et occupent un logement insalubre, ou souhaiteraient seulement bénéficier d'un parcours résidentiel.

Le problème, c'est que, depuis huit ans, nous n'avons pas eu de grande loi sur le logement dans notre pays : voilà ce qui alimente la colère !

Parmi leurs inquiétudes, les Français ne citent plus le logement. Ils parlent de pouvoir d'achat, d'énergie, de transports ou de santé. Au fond, ils pensent dignité. Ils se demandent en quoi ceux qui les gouvernent et qui leur font la leçon matin, midi et soir contre le Rassemblement national – et je fais partie de ceux-là – les aident dans leur parcours résidentiel. Comment les aident-ils à trouver un logement ?

C'est ce problème que vous devez régler et que votre gouvernement n'arrive pas à traiter.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Permettez-moi de rappeler très succinctement que cet article vise non seulement à affirmer que nous faisons confiance aux maires, mais aussi à le prouver.

Vous évoquez la décision collégiale. J'ai participé à des commissions d'attribution. Lorsqu'il y a un problème dans un logement, ses occupants se tournent vers le maire, pas vers ceux qui participent à la commission d'attribution !

C'est tout l'objet de cet article : il faut, encore une fois, faire confiance aux maires et le leur prouver en leur accordant ce droit de veto.

Mme la présidente. La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

Mme Sophie Primas. Il y a quelques années, j'ai travaillé avec Dominique Estrosi Sassone sur la proposition de loi visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux.

Mes chers collègues, cet article ne supprime pas la collégialité.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Bien sûr !

Mme Sophie Primas. Le travail se fera toujours de manière collégiale : les services sociaux continueront à évaluer les dossiers en fonction de différents critères de priorisation.

Bien sûr, tout l'enjeu consiste à choisir entre deux cas tout aussi difficiles : en tant qu'anciens élus locaux, nous le savons parfaitement.

Cela a été dit, mais je veux le réaffirmer : le droit de veto devra être motivé. Si la motivation s'appuie sur un principe anticonstitutionnel, il pourra être attaqué par les opposants à l'intérieur de la commune ou par le préfet.

Par conséquent, ce droit de veto ne se justifie que par des raisons que nous entendons bien, qui ont trait à l'équilibre des quartiers.

M. le ministre l'a dit : dans des communes où la construction de logements sociaux est difficile, parce que la population a la trouille et craint de voir son quartier déprécié, la décision du maire doit s'accompagner d'un travail d'acceptation, en montrant qu'il s'agit de loger les demandeurs de sa propre commune.

En attribuant par exemple à des personnes un logement à proximité du domicile de leurs parents vieillissants, au sein de la même commune, on crée des équilibres de peuplement, équilibres qui n'ont rien à voir avec la nationalité ou l'origine des demandeurs. Il s'agit seulement de créer des quartiers apaisés, où l'on peut compter sur la solidarité familiale.

S'agit-il de clientélisme ? Je l'ignore, mais c'est bien cela qui crée un climat bien plus serein dans les quartiers. C'est précisément cela que nous recherchons : nous voulons montrer aux habitants de nos communes que l'on peut construire du logement social et promouvoir des quartiers apaisés en favorisant la fraternité, y compris entre les générations.

Voilà ce qui compte. Cela ne remet aucunement en cause la possibilité de prendre des décisions collégiales.

Mme la présidente. La parole est à M. Pascal Savoldelli, pour explication de vote.

M. Pascal Savoldelli. Pardonnez-moi l'expression, mais cette façon de renvoyer la patate chaude au maire me laisse dubitatif.

Que nous soyons de gauche ou de droite, nous avons tous assuré des permanences et nous connaissons les processus en cours. Nous avons tous fait l'expérience d'avoir à choisir parmi plusieurs dossiers, pour reprendre l'exemple de Sophie Primas, et de retenir le plus désespéré, en se fondant sur l'analyse des travailleurs sociaux, en laissant les autres demandeurs sur la touche.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Exactement !

M. Pascal Savoldelli. Cet article pose un autre problème.

Il s'agit là de donner des pouvoirs nouveaux aux maires. Pendant ce temps, dans ma région, l'Île-de-France, qui n'est pourtant pas la plus pauvre, on compte 18 000 logements sociaux pour 800 000 demandeurs. En adoptant ce dispositif, nous ne ferons que renvoyer le problème aux maires de cette région, qu'ils soient de gauche ou de droite.

Monsieur le ministre, je ne veux pas que vous citiez le nom de la ville que vous avez mentionnée, pour éviter de la stigmatiser – d'autant que les élections municipales approchent. Néanmoins, je vous invite à vérifier vos propos : un maire qui inaugure des logements publics que personne ne veut occuper, cela n'existe pas !

Je ne connais aucun maire, de gauche, de droite ou sans étiquette, qui s'engagerait dans un projet de construction sans y loger aucun des habitants de sa commune, quand on sait à quel point cela est difficile.

Faisons donc attention aux exemples que nous utilisons. Nous travaillons à créer des dispositifs universels, afin de servir l'intérêt général. Il ne s'agit pas de partir du récit d'une famille de délinquants pour construire un raisonnement général.

Il n'existe pas de commune où des logements sociaux ont été construits sans qu'aucun soit attribué à l'un de ses habitants. À ce propos, d'ailleurs, il ne me semble pas que vous en ayez inauguré beaucoup.

Mme Sophie Primas. Si !

M. Pascal Savoldelli. Enfin, il faut prendre en compte une autre réalité : nous sommes dans un contexte de forte mobilité. Certains de nos concitoyens souhaitent obtenir une mobilité, pour des raisons personnelles, familiales ou professionnelles, et veulent ainsi changer de logement.

Mme Sophie Primas. On ne les écarte pas, monsieur Savoldelli !

M. Pascal Savoldelli. On ne les écarte pas, mais on ne répond pas à la question.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 31 rectifié, 64, 104 rectifié et 117.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

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

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

Mme la présidente. Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 144 :

Nombre de votants	342
Nombre de suffrages exprimés	339
Pour l'adoption	113
Contre	226

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n° 157, présenté par Mme Noël, M. Séné et Mme Gacquerre, au nom de la commission, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au second alinéa du I, le mot : « vingt-troisième » est remplacé par le mot : « vingt-quatrième » ;

II. – Alinéa 34

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Il s'agit d'un amendement de coordination juridique, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 157.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 107 rectifié *bis*, présenté par MM. Cabanel, Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Fialaire et Gold et Mmes Guillotin, Jouve et Pantel, est ainsi libellé :

Alinéas 16 et 26

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Cet amendement vise à supprimer les alinéas 16 et 26.

Mme la présidente. L'amendement n° 108 rectifié *bis*, présenté par MM. Cabanel, Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Fialaire et Gold, Mme Guillotin, M. Guiol, Mme Jouve, M. Laouedj et Mme Pantel, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 16

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

– le 2° est ainsi rédigé :

« 2° Du maire, ou de son représentant, qui dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix, et de deux membres représentant la commune où sont implantés les logements attribués. Les deux membres sont élus par le conseil municipal en son sein à la représentation proportionnelle au plus fort reste ; »

II. - Alinéa 26

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. De manière plus positive que le précédent, cet amendement de notre collègue Henri Cabanel tend à prévoir que les communes disposent de trois membres de plein droit, contre un membre actuellement. Une telle disposition renforcerait la place de la représentation communale au sein de la commission d'attribution.

Mme la présidente. L'amendement n° 79, présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Alinéas 16 et 26

Compléter ces alinéas par les mots :

dans les communes satisfaisant aux obligations prévues à l'article L. 302-5 et dans le respect des priorités d'attribution et des obligations de relogement prévues aux articles L. 300-1 et L. 441-2-3 et suivants

La parole est à Mme Marianne Margaté.

Mme Marianne Margaté. Cet amendement vise à encadrer l'exercice du droit de regard des maires sur les primo-attributions.

En effet, pour que ce pouvoir soit justifié, il faudrait au moins que les communes concernées respectent leurs obligations de construction. Dans le cas contraire, nous ferions peser l'illégalité sur les demandeurs qui sont dans leur droit.

Environ 70 % de nos concitoyens sont éligibles à un logement social. Nous connaissons le risque que les attributions se fassent désormais au détriment des plus précaires, notamment des demandeurs reconnus prioritaires au titre du Dalo.

Parmi les personnes reconnues prioritaires, beaucoup le sont parce que leur logement est inadapté à la composition du foyer ou à leur motricité, ou parce qu'il est insalubre.

Dans l'ensemble, plus de la moitié des demandeurs prioritaires sont en emploi ou en formation et leur situation justifie que la loi les protège et les soutienne.

Il ne serait pas compréhensible de permettre aux maires qui ne répondent pas à leurs obligations légales d'en faire peser les conséquences sur les plus précaires en les écartant potentiellement d'une attribution de logement sur le contingent préfectoral.

Nous proposons donc de limiter le droit de veto aux seuls maires qui respectent leurs obligations de construction de logements sociaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'amendement n° 107 rectifié *bis* vise à supprimer le droit de veto du maire, alors qu'il s'agit de l'outil le plus concret de maîtrise de la politique de peuplement. Comme sur les amendements de suppression de l'article, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Dès 2023, lors de l'examen de la proposition de loi de Sophie Primas, la commission a estimé que la voix prépondérante du maire n'était guère efficace, compte tenu de la composition de la Caleol, dans laquelle, mécaniquement, le partage des voix est rare.

Pour résoudre les difficultés de quorum que vous mentionnez, la commission des affaires économiques a justement adopté un amendement visant à s'assurer de la tenue de la Caleol en cas d'absence du maire. La commission émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 108 rectifié *bis*.

Enfin, parce que c'est au contraire à l'égard des maires déficitaires que le droit de veto sera le plus incitatif à la production de logements sociaux, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 79.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 107 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 108 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 79.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 18 rectifié, présenté par M. Wattebled, Mme Lermytte, MM. Brault, Grand, A. Marc et Rochette, Mme Bourcier et MM. Capus, Laménie et Chasseing, est ainsi libellé :

Alinéa 24

Supprimer le mot :

initiale

La parole est à M. Jean-Luc Brault.

M. Jean-Luc Brault. Cet amendement de Dany Wattebled vise à supprimer la limitation du droit d'opposition du maire à la seule mise en location initiale des logements locatifs sociaux.

Le maire, élu de proximité, est responsable de l'équilibre social, urbain et territorial de sa commune dans la durée. Les dynamiques de peuplement et les difficultés de mixité sociale ne se développent pas uniquement au moment de la livraison d'un programme neuf : elles s'installent progressivement au fil des attributions successives.

Cet amendement tend à réaffirmer le rôle du maire comme garant de la coordination des politiques locales de l'habitat et de la cohésion sociale, dans le respect des priorités légales et des conventions de réservation.

Il ne remet pas en cause les objectifs nationaux du logement social, mais permet une meilleure prise en compte des réalités locales et des équilibres de peuplement, condition indispensable à l'acceptabilité et à l'efficacité des politiques publiques du logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'adoption de cet amendement conduirait à la délégation du contingent préfectoral au maire pour toutes les attributions. En outre, le maire choisirait l'ordre de classement des réservataires pour toutes les mises en location.

Une telle mesure soulèverait sans conteste des difficultés opérationnelles et reviendrait à supprimer le contingent préfectoral hors fonctionnaires.

Plus précisément, elle aurait principalement pour conséquence de rendre les maires seuls responsables du logement des demandeurs Dalo, donc redevables du paiement des amendes. Les maires n'ont pas forcément les moyens de trouver suffisamment de logements sur leur commune. C'est pour cela qu'il s'agit d'une responsabilité de l'État, à l'échelon départemental.

Votre amendement serait certainement un cadeau empoisonné pour les maires, les amendes Dalo s'ajoutant aux pénalités SRU.

La commission demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il s'agit d'une mesure intéressante dont nous aurons l'occasion de débattre plus longuement lors de l'examen du projet de loi Décentralisation.

En effet, si nous faisons confiance au maire pour la politique du logement, nous sommes en droit de nous interroger sur la possibilité de lui confier l'intégralité du périmètre.

Les premiers contacts que nous avons esquissés avec les parlementaires, à l'Assemblée nationale comme ici, laissent sentir une certaine inclination à confier plus de responsabilités aux maires.

Néanmoins, pour l'heure, la question ne se pose pas. C'est pourquoi le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Brault, l'amendement n° 18 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean-Luc Brault. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 18 rectifié est retiré.

L'amendement n° 149 rectifié, présenté par MM. Masset et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel, Daubet, Fialaire, Gold et Grosvalet et Mmes Jouve et Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 25

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Michel Masset.

M. Michel Masset. L'article 4 confie au maire un rôle déterminant dans l'ordre de classement des candidats lors de la mise en location initiale des logements locatifs sociaux.

Cette disposition est contraire à l'esprit des lois Élan et 3DS, qui ont construit une gouvernance intercommunale des attributions, fondée sur des politiques et des financements partagés à l'échelle des bassins de vie.

Ainsi, elle remet en cause la cohérence des règles définies dans les conférences intercommunales du logement et des conventions d'attribution, élaborées collectivement entre

l'État, les intercommunalités, les bailleurs et les communes. En fragilisant ces cadres, on affaiblit la priorisation des publics et l'égalité de traitement des demandeurs.

Surtout, cette disposition soulève une difficulté majeure au regard du droit au logement opposable. En limitant la capacité des réservataires et de l'État à attribuer des logements neufs, elle risque d'écarter les ménages reconnus prioritaires, dits Dalo, de l'accès au logement neuf, alors même que ces logements représentent souvent une réponse rapide aux situations d'urgence sociale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Je ne reviens pas sur l'intérêt d'associer le maire au classement des candidats lors de la première mise en location d'un programme : cela a été amplement expliqué.

Comme en matière de droit de veto, cette capacité ne remettra aucunement en cause les droits des réservataires et les autres règles régissant les attributions dans le logement social comme les règles de priorité.

D'ailleurs, la proposition de loi prévoit une commission de concertation réunissant les réservataires, les organismes HLM et le maire en amont des programmes de construction neuve afin de garantir la mise en œuvre de règles partagées.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 149 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 19 rectifié, présenté par M. Wattebled, Mme Lermytte, MM. Brault, Grand, A. Marc et Rochette, Mme Bourcier et MM. Capus, Laménie et Chasseing, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 33

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au début de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-5-2, les mots : « Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, » sont supprimés ;

La parole est à M. Jean-Luc Brault.

M. Jean-Luc Brault. L'examen régulier des conditions d'occupation des logements sociaux permet de mieux adapter le parc existant aux besoins des ménages. Aujourd'hui, cette obligation ne concerne que les logements situés dans certaines zones dites tendues, alors que les enjeux d'adéquation et de mobilité existent sur l'ensemble du territoire.

Cet amendement a pour objet de supprimer cette limitation géographique afin d'étendre l'examen triennal des conditions d'occupation à tous les logements du parc social. Il vise à garantir une application plus équitable de la règle, à améliorer la connaissance de l'occupation du parc et à favoriser une gestion plus efficace des logements sociaux, sans remettre en cause le droit au maintien dans les lieux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'examen triennal de la situation des locataires du parc social en zone tendue est justifié par la nécessité de favoriser la mobilité dans ces zones où la rotation est faible et les demandes très élevées.

Le plus souvent, le principal enjeu pour les bailleurs dans ces zones est de lutter contre la vacance. Dans certaines communes, les loyers sociaux ne sont pas toujours plus faibles que ceux du parc privé.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 19 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4, modifié.

(L'article 4 est adopté.)

Après l'article 4

Mme la présidente. L'amendement n° 17, présenté par M. Fargeot, est ainsi libellé :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 301-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 301-4-... ainsi rédigé :

« Art. L. 301-4- – Dans le respect des compétences respectives de l'État, des établissements publics de coopération intercommunale et des organismes de logement social, le maire assure la coordination locale de la politique de l'habitat sur le territoire de sa commune.

« À ce titre, il veille à la cohérence entre les politiques de production de logements, d'attribution, de peuplement, de mobilisation du foncier, d'équipements publics et de services à la population. »

La parole est à M. Daniel Fargeot.

M. Daniel Fargeot. Cet amendement a une portée symbolique forte. Il vise à affirmer que le maire est l'autorité de proximité chargée de la coordination locale de la politique de l'habitat, sans opérer de transfert de compétences ni remettre en cause la libre administration des collectivités territoriales.

Pour cause, le maire délivre les autorisations d'urbanisme, garantit les emprunts des bailleurs sociaux, accompagne les projets de construction et assure le financement et la gestion des équipements publics induits.

Reconnaître ce rôle participerait à renforcer la cohérence des politiques de logement à l'échelon communal, à améliorer leur acceptabilité et à favoriser une mise en œuvre plus équilibrée des dispositifs existants.

En affirmant ce rôle de coordination, nous replacerions le maire au cœur des politiques de l'habitat dans une logique de responsabilité, de proximité et de cohérence territoriale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Comme nous l'avons indiqué en commission, nous sommes en désaccord non pas sur le fond de cet amendement, mais sur sa forme : s'il ne vise pas à créer de nouvelles compétences pour les maires,

il risque d'entraîner une confusion entre les rôles des uns et des autres. Pour valoriser le rôle du maire, la proposition de loi privilégie le droit de veto dans les attributions et une négociation entre le maire et le préfet plus adaptée aux réalités locales.

C'est pourquoi la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Monsieur le sénateur, je vous remercie de cet amendement plein de bon sens. Il témoigne de votre attention aux desiderata des élus locaux, en l'espèce les maires, qui, pour beaucoup, font part de leur souhait d'être davantage impliqués dans ces procédures.

Jusqu'à maintenant, les précédents gouvernements ont plutôt fait de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) le chef de file. Dans beaucoup de territoires, cela se justifie au regard des volumes et de la capacité d'agir.

Au fond, au travers de cet amendement, vous rappelez que tous les territoires n'ont pas les mêmes problématiques. Si, dans une zone peu dense, une façon de faire peut être justifiée – à savoir un regroupement autour d'un EPCI –, dans les territoires franciliens, qui sont beaucoup plus denses, il en faudra une autre.

Je vous propose de renvoyer ce débat à l'examen du projet de loi Décentralisation, dont l'objet central sera de régler les problématiques de cette nature. En tant que ministre de la ville et du logement, je suis favorable à une décentralisation de la politique du logement, au plus proche du terrain : selon un principe de subsidiarité subsidiaire, si la commune est l'échelon le plus adéquat, c'est à elle qu'il convient d'attribuer cette compétence ; si c'est l'agglomération, c'est à elle que cela revient, etc. C'est ainsi que nous pourrions mieux adapter les politiques aux réalités locales.

C'est pour mieux en débattre plus tard que le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Fargeot, l'amendement n° 17 est-il maintenu ?

M. Daniel Fargeot. Je suis les avis de la commission et du Gouvernement et retire mon amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 17 est retiré.

L'amendement n° 127, présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du II, après le mot : « logements » sont insérés les mots : « , en résidences sociales mentionnées aux troisième et dernier alinéas l'article L. 633-1 » ;

2° À la première phrase du premier alinéa du III, après le mot : « situation » sont insérés les mots : « des résidences sociales mentionnées aux troisième et dernier alinéas l'article L. 633-1 et ».

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Nous proposons que le programme local de l'habitat définisse des objectifs de logement accompagné – résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, pensions de famille et résidences d'accueil.

Le logement accompagné joue un rôle essentiel dans le plan Logement d'abord et permet de lutter contre le sans-abrisme. Il représente une solution de logement accessible rapidement aux personnes dans les situations les plus précaires.

L'objectif de cet amendement est de donner toute sa place au logement accompagné dans les outils des politiques locales du logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Le contenu du programme local de l'habitat précise que les objectifs portent sur le logement et l'hébergement : cela laisse de la latitude aux intercommunalités pour adapter ensuite ces catégories selon les spécificités de leur parc.

Un décret de 2018 précise que les logements-foyers sont bien inclus dans l'analyse de la demande en logements que doit réaliser le PLH.

Le contenu des PLH est déjà suffisamment fourni. Il ne nous semble pas judicieux de procéder à une énumération potentiellement longue de tous les types de logements susceptibles d'y être inclus.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 127.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 21, présenté par M. Fargeot, est ainsi libellé :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la seconde phrase du quarantième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de cinq ans » sont remplacés par les mots : « dans des conditions garantissant le maintien du contingent de réservation communal attaché à la garantie d'emprunt accordée par la commune tant que les logements concernés conservent leur caractère de logements locatifs sociaux ».

La parole est à M. Daniel Fargeot.

M. Daniel Fargeot. Une commune qui garantit un emprunt destiné à la construction de logements sociaux dispose d'un contingent communal. Ce droit de réservation s'éteint cinq ans après que l'emprunt est remboursé.

Cette rupture prive donc, à terme, les communes de tout levier d'attribution. Pourtant, elles continuent à assumer dans le temps les conséquences financières, sociales et urbaines des logements concernés et à répondre aux besoins en matière d'équipement public, de services et de mixité sociale.

Si nous souhaitons conforter la construction, il faut replacer le maire au centre de la politique du logement. En lui garantissant, dans la durée, un pouvoir d'attribution de logements sociaux, nous lui envoyons ainsi un signal fort et nous lui apportons un intérêt évident et durable à construire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Comme cela a été indiqué en commission, la prolongation des droits de réservation cinq ans après le remboursement a été introduite en 2005 : il s'agit donc d'une mesure ancienne à propos de laquelle les associations d'élus n'ont pas signalé de difficultés particulières.

Le fait de disposer de droits de réservation est une incitation concrète des communes à accorder leur garantie aux projets des bailleurs sociaux. De plus, la durée des prêts en matière de logement social est généralement très élevée : elle s'élève ainsi entre quinze et cinquante ans pour le financement PLS et peut même atteindre quatre-vingts ans en zone tendue.

Les droits de réservation peuvent en outre être rechargés par des garanties sur les prêts en faveur de la réhabilitation.

C'est pourquoi la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je partage l'analyse de Mme la rapporteure.

Si l'on regarde dans le détail, il apparaît que, la plupart du temps, lorsque l'emprunt est enfin remboursé, les bâtiments ont vieilli. Le bailleur demande alors de nouvelles garanties d'emprunt – s'il ne l'a pas déjà fait en amont. Par conséquent, la capacité des communes à conserver et à mobiliser un contingent important est déjà assurée.

Je reste néanmoins à votre écoute, si des améliorations vous semblent nécessaires pour traiter de cas particuliers.

Dans l'attente, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Fargeot, l'amendement n° 21 est-il maintenu ?

M. Daniel Fargeot. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 21 est retiré.

Chapitre II

FACILITER L'ACCÈS AU FONCIER

Article 5

- ① I. – À titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la date mentionnée au III, par dérogation au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, l'exercice du droit de préemption prévu au chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II du même code peut avoir pour objet la régulation des marchés du foncier et de l'immobilier bâti, lorsque les caractéristiques de ces derniers sont de nature à compromettre la réalisation des objectifs en matière d'accès au logement ou de mixité sociale mentionnés au premier alinéa de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et précisés, le cas échéant, dans un programme local de l'habitat établi dans les conditions définies à l'article L. 302-1 du même code.

- ② Les secteurs dans lesquels le droit de préemption urbain peut être exercé pour l'objet mentionné au premier alinéa du présent I sont délimités par délibération motivée du conseil municipal, dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un plan local d'urbanisme approuvé ou dans les espaces urbanisés

couverts par une carte communale, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, en tenant compte du niveau et de l'évolution des prix de vente constatés au cours d'une période de référence déterminée par ce décret, ainsi que de l'incidence de ces prix sur la réalisation desdits objectifs. Il est notamment tenu compte de l'incidence des prix des biens fonciers et immobiliers bâtis sur la production de logements locatifs sociaux et de logements locatifs intermédiaires, du rapport entre le pouvoir d'achat des ménages et les loyers et prix de transaction desdits biens, des perspectives de production de logements inscrites, le cas échéant, dans le programme local de l'habitat, et de l'écart entre les loyers des logements locatifs sociaux et ceux des autres logements locatifs.

- ③ Le droit de préemption urbain ne peut être exercé pour l'objet et dans les secteurs mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent I que lorsque les conditions d'aliénation du bien sont excessives au regard des prix constatés sur le marché. Le titulaire du droit de préemption ou son délégataire apprécie le caractère excessif des conditions d'aliénation du bien dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. L'État met à disposition des communes et établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption, ainsi que de leurs délégataires mentionnés au premier alinéa du II les données nécessaires pour apprécier le caractère excessif des conditions d'aliénation d'un bien. La liste de ces données est fixée par décret en Conseil d'État. Le titulaire du droit de préemption peut également tenir compte, pour apprécier ce caractère excessif, des analyses des observatoires de l'habitat et du foncier mis en place dans les conditions définies au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

- ④ Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, les biens acquis par l'exercice du droit de préemption dans les conditions fixées au présent article sont utilisés ou cédés par le titulaire du droit de préemption ou son délégataire, dans un délai de cinq ans à compter de l'acquisition du bien, en vue de la réalisation de l'un desdits objectifs. L'aliénation au profit d'une personne privée doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.

- ⑤ Le prix de cession du bien préempté ne peut excéder le prix d'achat acquitté par le titulaire du droit de préemption ou son délégataire, majoré des frais qu'il a supportés.

- ⑥ Si, au terme d'un délai de cinq ans à compter de l'acquisition du bien par l'exercice du droit de préemption, il n'a pas été possible de l'utiliser ou de l'aliéner dans les conditions définies au quatrième alinéa du présent I, le bien peut être utilisé à d'autres fins que la réalisation de l'un desdits objectifs. Dans ce cas, il est fait application de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme.

- ⑦ Si le bien ne fait pas l'objet d'une occupation régulière lors de son aliénation ou si cette occupation cesse, le titulaire du droit de préemption ou son délégataire peut autoriser à titre précaire une occupation temporaire du bien jusqu'à sa cession.

⑧ II. – Par dérogation aux articles L. 211-2 à L. 211-2-3 et L. 213-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain ne peut être délégué pour l'objet mentionné au I qu'à l'État, à une collectivité territoriale, à un établissement public foncier local mentionné à l'article L. 321-1 ou à l'article L. 324-1 du même code ou à l'établissement public mentionné à l'article L. 321-29 dudit code ainsi qu'à un établissement public de coopération intercommunale, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 211-2 du même code.

⑨ Nonobstant leurs missions, telles que définies aux articles L. 321-1, L. 324-1 ou L. 321-29 du même code, ces établissements peuvent concourir à la régulation des marchés du foncier et de l'immobilier bâti lorsqu'ils sont délégataires du droit de préemption urbain à cette fin. La taxe spéciale d'équipement destinée au financement de leurs interventions foncières et immobilières et instituée en application des articles 1607 *bis* et 1607 *ter* du code général des impôts peut couvrir le financement des préemptions effectuées dans les conditions définies au présent article.

⑩ III. – Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État.

⑪ IV. – Les I et II du présent article entrent en vigueur à une date fixée par le décret en Conseil d'État mentionné au III, et au plus tard le 1^{er} janvier 2027.

⑫ V. – Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation des modalités d'exercice dérogatoires du droit de préemption urbain définies au présent article.

Mme la présidente. L'amendement n° 85 rectifié, présenté par MM. J.B. Blanc, Pointereau et D. Laurent, Mme Ventalon, MM. Favreau, Cambon, Gremillet et Saury, Mmes Lassarade et Primas, MM. Meignen, Lefèvre, Genet et Daubresse, Mmes Aeschlimann et Lavarde, MM. Brisson et Khalifé, Mmes V. Boyer et Canayer, M. Rietmann, Mmes Muller-Bronn, Joseph et Drexler, M. Rapin, Mme Josende et MM. Sol, Panunzi et Sido, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Pour l'objet mentionné au premier alinéa du présent I, le droit de préemption urbain est exercé en priorité sur des biens non aménagés, non dépollués, non réhabilités ou non rénovés. Lorsqu'il est exercé sur des biens ayant fait l'objet de tels travaux, le titulaire du droit de préemption motive spécialement sa décision au regard de l'objectif de régulation des marchés du foncier et de l'immobilier bâti poursuivi.

La parole est à Mme Sophie Primas.

Mme Sophie Primas. Il est défendu, madame la présidente !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Le nouveau cas d'exercice du droit de préemption créé par l'article 5 vise à réguler non pas uniquement le prix du foncier nu, mais bien les prix du foncier et de l'immobilier.

L'objet de cet amendement paraît donc difficile à mettre en œuvre sans vider d'une partie de sa substance ce nouveau droit de préemption.

Par ailleurs, la crainte que les vendeurs ne soient lésés me semble infondée : la possibilité de préempter un bien immobilier pour cause de prix excessif n'implique pas que le prix d'acquisition par la collectivité ne puisse tenir compte des divers aménagements et améliorations mis en œuvre par le propriétaire sur le bien. En effet, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation dans les conditions de droit commun, à savoir « d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ». Il intégrera donc toutes les constructions et installations qui s'y trouvent.

En somme, ce nouveau droit de préemption urbain (DPU) permet à la collectivité d'empêcher une vente au-dessus du prix du marché, sans toutefois lui donner le droit d'acquérir le bien à un prix inférieur à celui-ci.

Au contraire, l'adoption de cet amendement complexifierait encore la recherche de foncier par la collectivité. Par conséquent, la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis : Mme la rapporteure a bien expliqué les problématiques techniques que soulève cet amendement.

Mme Sophie Primas. Je retire cet amendement !

Mme la présidente. L'amendement n° 85 rectifié est retiré.

L'amendement n° 47 rectifié, présenté par MM. Longeot, S. Demilly, Mizzon, Menonville et Pointereau, Mme Billon, MM. Khalifé et Bacci, Mmes Antoine, Sollogoub, Jacquemet, Perrot et Devésa, MM. Dhersin, Pillefer, Kern et J.M. Arnaud, Mmes Guidez et Canayer, MM. Delcros, Parigi, Haye, Cigolotti et Bleunven et Mme Romagny, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Par dérogation à l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, les commissions d'intermédiation sont recalculées au prorata du prix net de toute commission.

II. – Alinéa 4

Remplacer les mots :

code de l'urbanisme

par les mots :

même code

La parole est à M. Jean-François Longeot.

M. Jean-François Longeot. Il s'agit de prévoir que, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption et en l'absence d'accord amiable, les commissions d'intermédiation soient recalculées sur la base du prix fixé judiciairement net de toute commission, afin d'éviter toute déconnexion entre la rémunération de l'intermédiaire et la valeur réelle du bien.

En limitant ces surcoûts, cet encadrement contribuera directement à maîtriser le prix du foncier supporté par les collectivités et les opérateurs, condition indispensable à la production de logements, qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements en accession, qui sont au cœur des politiques locales de l'habitat.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La commission, qui partage vos arguments, mon cher collègue, émet un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Monsieur Longeot, vous proposez de mettre à la charge du vendeur les honoraires de négociation lorsqu'une préemption est réalisée.

Si je suis, comme vous, très attaché à ce que l'utilisation du droit de préemption ne fasse pas l'objet de surcoûts excessifs qui pourraient fragiliser les finances des collectivités locales, je souligne toutefois que, dans la pratique, l'imputation de ces frais au vendeur pourrait inciter celui-ci à gonfler corrélativement le prix réclamé. De plus, cela créerait un reste à charge pour le vendeur qui serait entièrement causé par la préemption.

Cette mesure paraît donc quelque peu excessive et, peut-être, attentatoire aux garanties prévues par le droit en vigueur.

C'est pourquoi le Gouvernement demande le retrait de l'amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Monsieur le ministre, la partie litigieuse de l'amendement a été rectifiée par son auteur.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Dans ces conditions, je ne peux qu'émettre un avis favorable sur cet amendement. *(Sourires.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 47 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 5, modifié.

(L'article 5 est adopté.)

Après l'article 5

Mme la présidente. L'amendement n° 86 rectifié, présenté par MM. J.B. Blanc, D. Laurent et Anglars, Mme Ventalon, MM. Favreau, Cambon, Gremillet et Saury, Mmes Lassarade et Primas, MM. Meignen, Lefèvre, Genet et Daubresse, Mmes Aeschlimann et Lavarde, MM. Brisson et Khalifé, Mmes V. Boyer et Canayer, M. Rietmann, Mmes Muller-Bronn, Joseph et Drexler, M. Rapin, Mme Josende et MM. Sol, Panunzi et Sido, est ainsi libellé :

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le quatrième alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, les ventes de lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté sont, par principe, exclues du champ d'application du droit de préemption urbain.

« Toutefois, la commune peut décider, par délibération motivée du conseil municipal, d'inclure tout ou partie de ces ventes ou cessions dans le champ d'application du droit de préemption urbain, lorsque cette inclusion est justifiée par un objectif d'intérêt général

lié notamment à la production de logements, à la mixité sociale, à la réalisation d'équipements publics ou à la régulation des marchés fonciers.

« La délibération mentionnée à l'alinéa précédent est valable pour une durée maximale de cinq ans à compter de sa date de caractère exécutoire. »

La parole est à Mme Lauriane Josende.

Mme Lauriane Josende. Il est défendu, madame la présidente !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cet amendement vise à restreindre les possibilités d'exercice du droit de préemption urbain par les collectivités, ce qui, dans un contexte de montée en puissance des enjeux fonciers, ne me paraît pas aller dans le sens de ce qui est attendu par les élus.

En outre, l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme dispose déjà que, lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté (ZAC) créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots, et ce pour une durée de cinq ans. Cette disposition répond à votre préoccupation de sécurisation des aménageurs lorsque cela est nécessaire.

En revanche, supprimer par défaut le droit de préemption risquerait dans nombre de cas de priver la collectivité d'un moyen d'action important sur le foncier, d'autant plus dommageable que la création d'un lotissement ou d'une ZAC ne donne pas systématiquement lieu en amont à des transactions : la collectivité peut donc tout à fait ne pas être mise en situation d'exercer son droit de préemption sur les parcelles concernées au moment de la création de la ZAC ou du lotissement.

Par conséquent, la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme Lauriane Josende. Je retire l'amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 86 rectifié est retiré.

L'amendement n° 40 rectifié *bis*, présenté par MM. V. Louault, Chevalier et Brault, Mme Jacquemet, M. Grand, Mme Muller-Bronn, M. Cambier, Mme Lermytte, MM. Wattebled et Chasseing, Mme Sollogoub, M. Hingray, Mme L. Darcos et MM. Haye et Malhuret, est ainsi libellé :

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un article L. 451-1-... ainsi rédigé :

« Art. L. 451-1- – À peine de nullité du contrat, la mairie de la commune où se trouvent les biens concernés est préalablement informée par le notaire de toute conclusion d'un bail emphytéotique portant sur des biens immobiliers à usage agricole ou de terrains nus à vocation agricole.

« Le notaire fait connaître à la mairie de la commune concernée, deux mois avant la date envisagée pour la conclusion du bail emphytéotique, la nature et la consistance du bien loué, le montant et les modalités du bien

loué, le montant et les modalités du versement du loyer ainsi que les conditions du contrat. Il indique la désignation cadastrale des parcelles louées, leur localisation, le cas échéant la mention de leur classification dans un document d'urbanisme. Le notaire fait également connaître à la mairie les noms, prénoms, dates de naissance, domiciles et professions des parties au bail emphytéotique.

« La mairie de la commune où se trouvent situés les biens peut, en outre, demander au notaire dans le délai prévu ci-dessus des éléments d'information complémentaires nécessaires à l'appréciation des conditions du bail emphytéotique. L'obligation d'information mentionnée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le bail emphytéotique est conclu entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ou lorsque l'une au moins des parties au contrat est une personne morale de droit public. »

La parole est à M. Jean-Luc Brault.

M. Jean-Luc Brault. Il s'agit de lutter contre les baux emphytéotiques fictifs utilisés pour contourner les droits de préemption et précédant, souvent, l'édification de constructions illégales. Ainsi, des communes témoignent régulièrement de la multiplication de ces baux de très longue durée qui dérogent au statut du fermage.

Pour contrer ce système, cet amendement tend à prévoir une déclaration préalable aux mairies des communes où se trouvent situés les biens de baux de ce type dans les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Une telle disposition étant de nature à susciter davantage de vigilance lors de la conclusion des baux de la part tant des parties au contrat que des professionnels, la commission émet un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Bien que je sois censé émettre un avis défavorable sur cet amendement, compte tenu de l'explication très claire qui vient de nous être donnée, j'émet un avis favorable. Pour avoir été conseillé régional, je sais que les baux emphytéotiques sont souvent utilisés pour détourner le droit de préemption.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 40 rectifié bis.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 5.

Article 6

① I. – Le code de commerce est ainsi modifié :

② 1° Le deuxième alinéa de l'article L. 145-18 est complété par les mots : « ainsi que, dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, pour effectuer des travaux ayant pour effet d'entraîner la cessation de l'exploitation commerciale des locaux

concernés, dès lors que ces travaux ont pour objet soit la transformation desdits locaux, lorsqu'ils sont à usage de bureaux ou à usage commercial, en locaux d'habitation, soit la transformation au sein du même immeuble, de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial en locaux d'habitation » ;

③ 2° (*nouveau*) Au second alinéa de l'article L. 145-28, les mots : « le seul cas prévu » sont remplacés par les mots : « les seuls cas définis » ;

④ 3° (*nouveau*) Le second alinéa de l'article L. 921-11 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il en est également de même, dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire ou d'une grande opération d'urbanisme, pour effectuer des travaux visant la transformation de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial en locaux d'habitation. »

⑤ II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

⑥ 1° (*nouveau*) Le titre VI du livre II est ainsi modifié :

⑦ a) À l'intitulé, les mots : « ou à rénover » sont remplacés par les mots : « , à rénover ou à transformer » ;

⑧ b) L'intitulé du chapitre II est complété par les mots : « ou à transformer » ;

⑨ c) Le troisième alinéa de l'article L. 262-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ne sont pas à eux seuls assimilables à une restructuration complète de l'immeuble les travaux rendant à l'état neuf la majorité de la consistance des façades, ni ceux rendant à l'état neuf des éléments de second œuvre. » ;

⑩ d) Au premier alinéa des articles L. 262-2 et L. 262-6, après le mot : « rénover », sont insérés les mots : « ou à transformer » ;

⑪ 2° L'article L. 303-2 est ainsi modifié :

⑫ a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

⑬ – après les mots : « destiné à », il est inséré le mot : « amplifier, » ;

⑭ – après la première occurrence du mot : « logements », sont insérés les mots : « , notamment par la transformation en logements de locaux à usage autre que d'habitation, » ;

⑮ – après la seconde occurrence du mot : « commerciaux », il est inséré le mot : « , professionnels » ;

⑯ b) Le premier alinéa du II est ainsi modifié :

⑰ – la deuxième phrase est complétée par les mots : « , sauf dans le cas où le projet de revitalisation de territoire prévoit à titre principal la requalification ou l'amélioration d'entrées de ville ou de zones commerciales périphériques, ou de quartiers d'affaires ou à prédominance de bureaux en déprise » ;

⑱ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'un secteur d'intervention comprend une entrée de ville, une zone commerciale périphérique, un quartier d'affaires ou un quartier à prédominance de bureaux, il doit être distinct des secteurs d'intervention comprenant un centre-ville. » ;

⑲ c) Le III est ainsi modifié :

⑳ – le 7° est complété par les mots : « , notamment en vue de la production de logements » ;

㉑ – après le 10°, sont insérés des 11° et 12° ainsi rédigés :

- 22 « 11° Des actions ou opérations visant à requalifier ou à améliorer les entrées de ville ou les zones commerciales périphériques, sans porter atteinte aux commerces de centre-ville, notamment à travers la transformation en logements de locaux à usage autre que d'habitation ;
- 23 « 12° Des actions ou opérations visant à requalifier ou à améliorer les quartier d'affaires ou à prédominance de bureaux en déprise, notamment à travers la transformation en logements de locaux à usage autre que d'habitation. » ;
- 24 3° (*nouveau*) Au vingt-troisième alinéa de l'article L. 422-2 et au 10° de l'article L. 422-3, après le mot : « rénover », sont insérés les mots : « ou à transformer ».
- 25 II *bis* (*nouveau*). – Après le 2° du II A de l'article 1464 F du code général des impôts, il est inséré un 3° ainsi rédigé :
- 26 « 3° Le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire de la convention mentionnée au même article L. 303-2 figure dans le périmètre des secteurs d'intervention délimités par la convention. »
- 27 III. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- 28 1° Le paragraphe 2 de la sous-section 2 de la section 4 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} est complété par un article L. 151-29-2 ainsi rédigé :
- 29 « Art. L. 151-29-2. – Dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code, les opérations de transformation de bâtiments de destination autre que d'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation bénéficient, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement :
- 30 « 1° D'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu, qui ne peut excéder 30 %.
- 31 « La majoration mentionnée au premier alinéa du présent 1° n'est pas cumulable avec les majorations de gabarit mentionnées au 3° de l'article L. 152-6 et au 2° de l'article L. 152-6-4 ;
- 32 « 2° D'une majoration de la densité fixée par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu, qui ne peut excéder 30 %, le cas échéant en dérogeant aux règles de proportions de logements d'une taille minimale fixées en application de l'article L. 151-14.
- 33 « Toutefois, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut s'opposer à la dérogation mentionnée au premier alinéa du présent 2°, lorsqu'elle serait de nature à compromettre la réalisation des objectifs en matière d'accès au logement ou de mixité sociale prévus à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et précisés, le cas échéant, dans un programme local de l'habitat établi dans les conditions définies à l'article L. 302-1 du même code.
- 34 « La majoration mentionnée au premier alinéa du 2° n'est pas cumulable avec celle mentionnée au 2° de l'article L. 152-6-4 du présent code ;
- 35 « 3° D'un droit à déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu pour transformer un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation.
- 36 « Toutefois, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut s'opposer à la dérogation mentionnée au premier alinéa du présent 3° ou assortir l'autorisation de prescriptions spéciales, au regard des enjeux d'intégration paysagère et architecturale du projet, de l'insuffisante accessibilité de la zone par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des possibles nuisances et risques provoqués par les installations et bâtiments voisins, notamment du fait d'une incompatibilité avec des activités industrielles, ainsi que, pour les logements, de l'absence de services publics à proximité ;
- 37 « 4° Des dérogations en matière de création d'aires de stationnement définies à l'article L. 151-37-1.
- 38 « Sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, les dérogations mentionnées aux 1° à 4° du présent article peuvent également s'appliquer dans le périmètre d'une opération de transformation urbaine mentionnée à l'article L. 315-1, lorsqu'il en est ainsi décidé par la délibération mentionnée du deuxième alinéa du même article L. 315-1. » ;
- 39 2° (*nouveau*) Le paragraphe 3 de la sous-section 2 de la section 4 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} est complété par un article L. 151-37-1 ainsi rédigé :
- 40 « Art. L. 151-37-1 – Dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, pour la transformation de bâtiments de destination autre que d'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation.
- 41 « Le premier alinéa du présent article s'applique dans le périmètre d'une opération de transformation urbaine dans les conditions définies au dernier alinéa de l'article L. 151-29-2. » ;
- 42 3° (*nouveau*) Après le 2° de l'article L. 152-6-4, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- 43 « 2° *bis* Déroger aux règles relatives aux pourcentages d'un programme de logement affecté à certaines catégories de logements, fixés en application de l'article L. 151-15, pour les opérations de transformation de bâtiments de destination autre que d'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation ; »
- 44 4° (*nouveau*) La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 315-1 est complétée par les mots : « , et statue, le cas échéant, sur l'applicabilité dans le périmètre de l'opération des dérogations mentionnées à l'article L. 151-29-2 et L. 151-37-1 » ;
- 45 5° (*nouveau*) Après l'article L. 410-1, il est inséré un article L. 410-1-1 ainsi rédigé :

46 « *Art. L. 410-1-1. – I. – Le représentant de l'État dans le département peut établir un certificat de projet, à la demande du porteur d'un projet de transformation d'un bâtiment de destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, soumis à une ou plusieurs autorisations au titre du présent code, du code de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation, du code rural et de la pêche maritime, du code forestier, du code du patrimoine, du code de commerce et du code minier.*

47 « Le dossier de demande de certificat de projet est présenté au représentant de l'État dans le département, dans les conditions définies par un décret en Conseil d'État.

48 « II. – Le certificat mentionné au I indique, en fonction de la demande présentée et au regard des informations fournies par le demandeur :

49 « 1° Les régimes, les décisions et les procédures applicables au projet à la date de cette demande, y compris les obligations de participation du public, les conditions de recevabilité et de régularité du dossier et les autorités compétentes pour prendre les décisions ou délivrer les autorisations nécessaires ;

50 « 2° Le rappel des délais réglementairement prévus pour l'intervention de ces décisions ou un calendrier d'instruction de ces décisions qui se substitue aux délais réglementairement prévus. Le représentant de l'État dans le département, lorsqu'il n'est pas compétent, recueille l'accord des autorités compétentes pour prendre ces décisions préalablement à la délivrance du certificat de projet.

51 « Le certificat prévu au I peut indiquer les difficultés de nature technique ou juridique identifiées qui seraient susceptibles de faire obstacle à la réalisation du projet.

52 « III. – Le porteur du projet mentionné au I peut présenter conjointement à sa demande de certificat de projet, le cas échéant, une demande d'examen au cas par cas mentionné au IV de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, une demande d'avis mentionné à l'article L. 122-1-2 du même code et une demande de certificat d'urbanisme mentionné à l'article L. 410-1 du présent code. Ces demandes sont, s'il y a lieu, transmises à l'autorité administrative compétente pour statuer et les décisions prises avant l'intervention du certificat de projet sont annexées à celui-ci.

53 « IV. – Lorsque le certificat de projet fait mention d'une autorisation d'urbanisme et que cette autorisation fait l'objet d'une demande à l'autorité compétente dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance dudit certificat, cette demande est alors instruite au regard des dispositions d'urbanisme telles qu'elles existaient à la date de délivrance du même certificat, à l'exception de celles dont l'application est nécessaire au respect des engagements internationaux de la France, notamment du droit de l'Union européenne, ou lorsqu'elles ont pour objet la préservation de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques.

54 « Le bénéficiaire d'un certificat de projet peut, à tout moment, renoncer au bénéfice du présent IV, pour l'ensemble des procédures restant à mettre en œuvre et des décisions restant à prendre, nécessaires à la réalisation du projet.

55 « V. – Les modalités d'application du présent article sont définies par le décret en Conseil d'État mentionné au I. »

Mme la présidente. L'amendement n° 122, présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéas 35, 36, 42 et 43

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. La multiplication des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme (PLU), que le Parlement a adoptées lors de l'examen de récents textes, pose une question de démocratie locale.

Cet amendement vise à supprimer le droit, introduit dans le cadre des travaux de la commission, de déroger au PLU ou le document en tenant lieu, qu'il s'agisse des règles de destination ou de celles qui fixent les servitudes de mixité sociale.

De telles dérogations ne sauraient devenir la règle. Comment assurer sinon une vision globale et coordonnée du développement et de l'aménagement du territoire au regard des enjeux locaux ? Comment expliquer aux habitants les dérogations aux projets de territoire auxquels ils ont participé ?

Le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain est opposé à cette extension généralisée des dérogations aux règles du PLU, qui semblent devenues une pratique courante.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. D'une part, nous ne proposons d'appliquer la dérogation de droit aux règles de destination que dans les secteurs spécifiques que sont les opérations de revitalisation de territoire (ORT), les grandes opérations d'urbanisme (GOU) et les opérations de transformation urbaine (OTU), et uniquement pour des opérations de requalification du bâti existant.

D'autre part, nous avons prévu que cette dérogation pourra toujours être refusée par le maire ou assortie de prescriptions spéciales.

Enfin, je rappelle que nous avons déjà adopté une disposition similaire dans le cadre de l'examen de la proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite Huwart.

Pour ce qui concerne les « servitudes de mixité sociale », il s'agit de déroger non pas aux obligations légales fixées par la loi SRU, mais uniquement aux obligations complémentaires qui peuvent être fixées de manière optionnelle dans le PLU. Il peut en effet être particulièrement intéressant d'y déroger pour des opérations de transformation de bâtiments existants en logements, car ces opérations sont généralement coûteuses. Cela permettrait également de créer du logement plus abordable ailleurs, par exemple sur du foncier libre, à un coût moins élevé.

L'objectif est d'introduire un peu de souplesse et de pragmatisme. Cette seconde dérogation reste à la main du maire, qui demeure libre d'en apprécier l'opportunité en l'espèce.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Vous avez raison, madame la sénatrice, il faut des garde-fous. L'objectif n'est absolument pas de transformer les règles d'urbanisme en une sorte de loi de la jungle.

Les garde-fous et les garanties existent, puisque le maire demeure détenteur des pleins pouvoirs. Pour autant, notre pays a besoin de souplesse et de pragmatisme. On ne peut pas à la fois dire, comme nous l'avons fait tous ensemble durant des heures, que nous manquons cruellement de logements et que la production ne va pas assez vite, et ne pas saisir cette occasion d'introduire de la souplesse, contrôlée et pertinente, là où le besoin s'en fait sentir.

Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 122.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 13 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belrhiti, MM. Saury, Brisson et Delia, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade, Gosselin et Lermytte, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre et Sido, Mme Bellamy et MM. Haye et Levi, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 41

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le 6° de l'article L. 152-6, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Autoriser les opérations de réhabilitation lourde du bâti ancien non protégé à bénéficier des dérogations mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-29-2 ainsi que de dérogations aux obligations de création d'aires de stationnement. » ;

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. Alors que la proposition de loi prévoit des incitations fortes pour la transformation de bureaux en logements, cet amendement a pour objet d'étendre une logique similaire à la réhabilitation du bâti ancien lors des opérations de revitalisation de territoire, afin d'encourager la reconquête des centres anciens.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Tout comme les coûts des opérations de transformation du bâti existant en logements, les coûts des travaux de réhabilitation du bâti existant sont importants.

Vous proposiez initialement d'accorder des dérogations de droit aux opérations de réhabilitation, mais vous avez été sensible au fait que ces dérogations de droit, qui pouvaient virtuellement concerner tous les bâtiments existants à l'occasion d'une réhabilitation, risquaient de vider les PLU de leur substance en les appliquant aux seules constructions nouvelles, alors même que ces dernières sont appelées à se raréfier.

Désormais, cet amendement vise à permettre de telles dérogations, mais seulement au cas par cas, dans la droite ligne des assouplissements que nous avons introduits récemment dans la loi Huwart.

Par conséquent, la commission émet un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Là encore, je suis censé émettre un avis défavorable sur cet amendement, au motif qu'il existe d'ores et déjà de nombreux d'outils et droits d'exemption et qu'il convient de ne pas ajouter des dérogations aux dérogations. Toutefois, après en avoir discuté de vive voix avec vous, madame la sénatrice, je suis persuadé que ce que vous proposez va dans le bon sens. C'est pourquoi j'y suis favorable.

M. Yannick Jadot. Il suffit donc de discuter avec le ministre pour avoir un avis favorable ! Si j'avais su ! *(Sourires.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 13 rectifié *ter*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 6, modifié.

(L'article 6 est adopté.)

Après l'article 6

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 87 rectifié, présenté par MM. J.B. Blanc, Pointereau et Bruyen, Mme P. Martin, MM. D. Laurent et Anglars, Mme Ventalon, MM. Favreau, Cambon, Gremillet et Saury, Mmes Lassarade et Primas, MM. Meignen, Lefèvre, Genet et Daubresse, Mmes Aeschlimann et Lavarde, MM. Brisson et Khalifé, Mmes V. Boyer et Canayer, M. Rietmann, Mmes Muller-Bronn, Joseph et Drexler, M. Rapin, Mme Josende et MM. Sol, Panunzi et Sido, est ainsi libellé :

Après l'article 6

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa du I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire peut également comprendre les entrées de ville et les espaces urbains situés à proximité immédiate des gares ferroviaires de voyageurs ouvertes au public. »

La parole est à Mme Pauline Martin.

Mme Pauline Martin. Cet amendement de Jean-Baptiste Blanc vise à sécuriser juridiquement et à expliciter la possibilité d'intégrer les secteurs stratégiques que sont les entrées de ville et les espaces urbains situés à proximité immédiate des gares ferroviaires dans le périmètre des opérations de revitalisation de territoire, afin de renforcer l'efficacité des politiques de transformation urbaine et d'accès au logement.

Mme la présidente. L'amendement n° 88 rectifié, présenté par MM. J.B. Blanc, Pointereau et Bruyen, Mme P. Martin, MM. D. Laurent et Anglars, Mmes Garnier et Ventalon, MM. Favreau, Cambon, Gremillet et Saury, Mmes Lassarade et Primas, MM. Meignen, Lefèvre, Genet et Daubresse, Mmes Aeschlimann et Lavarde, MM. Brisson et Khalifé,

Mmes V. Boyer et Canayer, M. Rietmann, Mmes Muller-Bronn, Joseph et Drexler, M. Rapin, Mme Josende et MM. Sol, Panunzi et Sido, est ainsi libellé :

Après l'article 6

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa du I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire peut notamment comprendre les entrées de ville ainsi que les friches au sens de l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme. »

Mme Pauline Martin. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Ces deux amendements me paraissent entièrement satisfaits par le droit existant, dans la mesure où rien ne s'oppose à ce que tant les friches que les quartiers de gare soient inclus dans le périmètre d'une ORT.

De ce fait, la commission demande le retrait de ces amendements.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Ces amendements étant satisfaits, le Gouvernement en demande également le retrait.

Mme la présidente. Madame Martin, les amendements n^{os} 87 rectifié et 88 rectifié sont-ils maintenus ?

Mme Pauline Martin. Non, je les retire, madame la présidente.

Mme la présidente. Les amendements n^{os} 87 rectifié et 88 rectifié sont retirés.

Article 7

① I. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

② 1^o L'article L. 1123-1 est ainsi modifié :

③ a) Le 1^o est ainsi modifié :

④ – à la première phrase, le mot : « trente » est remplacé par le mot : « quinze » ;

⑤ – à la fin de la seconde phrase, les mots : « ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription » sont supprimés ;

⑥ b) La seconde phrase du 2^o est supprimée ;

⑦ c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

⑧ « Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. » ;

⑨ 2^o Le II de l'article L. 1123-3 est supprimé ;

⑩ 3^o (nouveau) L'article L. 1123-4 est ainsi rétabli :

⑪ « Art. L. 1123-4. – L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens mentionnés à l'article L. 1123-1.

⑫ « Cette transmission concerne :

⑬ « 1^o Les immeubles mentionnés au 1^o du même article L. 1123-1 pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'identité ou la vie du propriétaire ;

⑭ « 2^o Les immeubles mentionnés au 2^o dudit article L. 1123-1. »

⑮ II. – Le 1^o de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, dans sa rédaction résultant du I du présent article, est applicable aux successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 et non encore partagées.

Mme la présidente. L'amendement n^o 131 rectifié, présenté par Mme Le Houerou, M. Uzenat, Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Ros et M. Weber, Mme Narassiguin, MM. Ziane, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 8

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 1123-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La propriété communale est opposable aux tiers dès publication au recueil des actes administratifs de la commune de la délibération municipale constatant ce transfert de propriété, ou publication, au service de publicité foncière, d'un acte déclaratif authentique constatant la prise de possession. » ;

La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. La mobilisation des biens vacants ou abandonnés est un enjeu d'une importance particulière pour les petites communes qui, plus que d'autres, sont confrontées aux enjeux de sobriété, de revitalisation et de cadre de vie des habitants. Celles-ci n'ont pourtant pas toujours la possibilité de suivre la question, assez technique, de la mobilisation de ces biens.

On sait aussi que les procédures relevant du droit de propriété sont fortement encadrées et, de ce fait, complexes, longues et onéreuses, avec des modes opératoires assez compliqués. Cet amendement vise donc à clarifier et à simplifier les modalités d'acquisition des biens sans maître.

Une circulaire de 2006 – il y a déjà vingt ans ! – indique que le procès-verbal de prise de possession n'a pas à être publié pour les acquisitions de plein droit, ce qui est source d'ambiguïté ; en effet, l'opposabilité d'un droit réel immobilier exige cette formalité et permet l'actualisation du cadastre.

Il s'agit donc de mettre en place un dispositif de sécurisation juridique, en posant le principe que la propriété communale est opposable aux tiers dès publication au recueil des actes administratifs de la commune de la délibération municipale constatant ce transfert de propriété, ou publication, au service de publicité foncière, d'un acte déclaratif authentique constatant la prise de possession.

Tout cela est assez technique, mais ceux qui pratiquent les questions de mobilisation des biens sans maître savent qu'elles sont essentielles ; c'est aussi ce qui fait réagir nos concitoyens, qui ne comprennent pas pourquoi l'on met si longtemps à remettre sur le marché des logements vacants.

De manière générale, il faudrait clarifier les notions de propriétaire connu et de propriétaire disparu, monsieur le ministre. Je pense que vous en êtes conscient.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La procédure d'appropriation des biens sans maître issus d'une succession vacante est décrite de manière très elliptique dans le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) et le code civil. De ce fait, pour se sécuriser, de nombreuses communes emploient systématiquement la procédure beaucoup plus lourde des biens présumés sans maître, alors que ce n'est pas nécessaire.

En effet, dans le cas d'une succession vacante, la propriété communale est déjà, selon le droit en vigueur, opposable aux tiers dès publication au recueil des actes administratifs de la commune de la délibération municipale constatant ce transfert de propriété. Les communes qui connaissent la procédure font déjà cela.

Ainsi, préciser dans le code les conditions de prise de possession par la commune des biens sans maître issus d'une succession vacante permettrait de clarifier la procédure et de la sécuriser, sans ajouter dans les faits d'étape procédurale supplémentaire.

Par conséquent, la commission émet un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Cet amendement a pour effet de conditionner l'opposabilité aux tiers de l'acquisition d'un bien sans maître par la commune à la publication d'un acte au fichier immobilier.

Certes, il s'agit d'une sécurisation collective, car le fichier immobilier serait à jour de la nouvelle situation du bien. Néanmoins, c'est oublier qu'aujourd'hui le transfert d'un bien sans maître à la commune est opposable aux tiers du simple fait de la loi, dès la délibération municipale rendue publique et sans formalité complémentaire. C'est pourquoi je préconise que nous n'alourdissions pas le droit en vigueur au détriment des collectivités qui gèrent ces biens en déshérence.

La question de la nécessaire mise à jour du fichier immobilier doit être traitée de façon globale et uniforme dans le cadre plus global de la prochaine réforme de la publicité foncière.

C'est pourquoi le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour explication de vote.

Mme Audrey Linkenheld. Monsieur le ministre, nos analyses juridiques divergent.

Je remercie de son avis favorable Mme la rapporteure, qui a bien compris que cet amendement visait non pas à alourdir la procédure, mais à la clarifier et à la simplifier. Certes, une réforme du régime de publicité foncière adviendra peut-être un jour. Pour autant, pourquoi attendre demain pour agir, alors que nous pouvons clarifier et simplifier dès maintenant ?

Le Gouvernement se prononce très souvent en faveur de la simplification. C'est justement ce que nous proposons, avec l'accord de la commission, qui a sans doute mobilisé ses services sur cette question.

Par conséquent, nous maintenons cet amendement et invitons l'ensemble de nos collègues à le voter.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Monsieur le ministre, cet amendement a été corrigé par ses auteurs afin de répondre au grief que vous avez soulevé.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 131 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 7, modifié.

(L'article 7 est adopté.)

Après l'article 7

Mme la présidente. L'amendement n° 133 rectifié, présenté par Mme Le Houerou, M. Uzenat, Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou, Michau, Cardon, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 7

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le 4° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'il est constaté, par arrêté pris par l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, que l'état des biens les rend irrémédiablement impropres à l'habitation ou à l'utilisation, leur valeur est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition » ;

2° Le onzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation à l'article L. 322-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, lorsqu'il est constaté, par arrêté pris par l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, que l'état des biens les rend irrémédiablement impropres à l'habitation ou à l'utilisation, leur valeur est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition. »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste relève de la compétence de la commune. Outre l'extrême complexité de la procédure, la situation d'abandon du bien correspond à un état de délabrement tel du bâti que celui-ci doit être démoli. C'est le préfet qui fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire.

À la différence des expropriations fondées sur la loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite Vivien, après mise en sécurité, la loi ne permet pas de fixer l'indemnité en déduisant de la valeur du terrain nu les frais entraînés par la démolition. Cela conduit la collectivité, qui va engager des frais importants de démolition, à verser aux indivisaires défaillants des sommes importantes alors qu'ils ont totalement abandonné leur bien depuis longtemps. L'examen de diverses évaluations domaniales confirme cette pratique.

Cet amendement vise à prévoir que, lorsqu'il est constaté que l'état des biens les rend irrémédiablement impropres à l'habitation ou à l'utilisation, leur valeur est appréciée selon celle du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

Je précise que nous avons rectifié cet amendement depuis son examen en commission.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. En principe, en cas d'expropriation, l'indemnité d'expropriation est fixée « d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ». De ce fait, l'état de dégradation du bien est déjà pris en compte par le juge lorsqu'il fixe le montant de l'indemnité.

En revanche, il est vrai que, lorsque les biens sont tellement dégradés qu'il est nécessaire de les démolir, il n'est pas garanti à la collectivité expropriante, en l'état actuel du droit, qu'elle puisse ni acquérir le terrain à la valeur du foncier nu ni, *a fortiori*, en déduire les nécessaires frais de démolition du bien dégradé. Cette possibilité n'existe, de manière dérogatoire, que pour la procédure d'expropriation dite Vivien, qui concerne les immeubles dégradés à titre irrémédiable et nécessite la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement d'insalubrité ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser.

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations a pour objet de « protéger la sécurité et la santé des personnes ». Il n'est donc pas toujours évident que ce critère de nécessaire protection des personnes soit rempli dans le cas de biens en état d'abandon. Il me semble tout à fait justifiable, lorsqu'une collectivité procède à l'expropriation d'un bien en état d'abandon dont elle ne pourra rien faire, sauf à le démolir, que le même régime indemnitaire s'applique, sous réserve qu'il soit établi que l'état de dégradation du bien est irrémédiable – cas visé dans cet amendement.

Par conséquent, la commission émet un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'amendement ayant été corrigé afin de concerner les seuls biens si délabrés qu'il n'est pas possible d'envisager une réhabilitation ou un réemploi, le Gouvernement émet un avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 133 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 7.

L'amendement n° 48 rectifié, présenté par MM. Longeot, S. Demilly, Mizzon, Menonville et Pointereau, Mme Billon, MM. Khalifé et Bacci, Mmes Antoine, Sollogoub, Jacquemet, Perrot et Devésa, MM. Dhersin, Pillefer, Kern et J.M. Arnaud, Mmes Guidez et Canayer, MM. Delcros, Parigi, Haye, Cigolotti et Bleunven, Mme Romagny, M. Henno et Mme Demas, est ainsi libellé :

Après l'article 7

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 311-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par les mots et un alinéa ainsi rédigé : « en tenant compte, le cas échéant, des coûts de démolition, de dépollution, de compensation environnementale et de remise en état des terrains.

« Lorsque l'existence d'une pollution des sols est établie par l'autorité expropriante, le juge de l'expropriation tient compte, pour la fixation de l'indemnité, des coûts réels et prévisionnels de dépollution et de remise en état des sols, tels qu'ils résultent d'études techniques réalisées par un bureau d'études agréé, financées par l'autorité expropriante. Ces coûts peuvent conduire à une minoration de la valeur vénale du bien, y compris lorsque leur montant excède cette valeur. »

La parole est à M. Jean-François Longeot.

M. Jean-François Longeot. Cet amendement vise à faciliter la reconversion des friches et à permettre de développer sereinement des projets de logements, y compris sociaux et abordables, sur des terrains aujourd'hui sous-utilisés ou contaminés en garantissant un calcul plus juste des indemnités et en évitant que la charge financière de démolition, de dépollution, de compensation environnementale et de remise en état des terrains ne pèse indûment sur la collectivité.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Je l'ai indiqué précédemment, le montant de l'indemnité d'expropriation est fixé « d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ». Il en résulte que le juge de l'expropriation doit tenir compte de la pollution présente sur le terrain lorsqu'il fixe l'indemnité. Il en va de même pour ce qui concerne la remise en état des sites en cas d'infraction non régularisable aux règles d'urbanisme. Ces deux volets de l'amendement sont donc déjà satisfaits par le droit en vigueur.

En revanche, concernant les coûts de démolition et de compensation environnementale, l'indemnité d'expropriation a pour objet de couvrir « l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ». À ce titre, le juge de l'expropriation n'a pas à tenir compte, pour la fixation de l'indemnité, de l'usage futur qui sera fait de la parcelle.

De ce fait, sauf situations très particulières que nous avons évoquées tout à l'heure, il n'est ni possible ni souhaitable de mettre à la charge du vendeur les coûts de démolition et de compensation environnementale, dont la nécessité dépend de l'usage futur de la parcelle, au risque de porter gravement atteinte au droit de propriété.

Pour ces raisons, la commission demande le retrait de l'amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis pour les mêmes raisons.

Mme la présidente. Monsieur Longeot, l'amendement n° 48 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean-François Longeot. Non, je le retire, madame la présidente, au vu des explications que vient de donner Mme la rapporteure.

Mme la présidente. L'amendement n° 48 rectifié est retiré.

L'amendement n° 68, présenté par Mme Margaté, MM. Savoldelli, Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Après l'article 7

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des prix du foncier régi par le présent article soit mis en place.

Le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un prix de vente du foncier de référence, un prix de référence majoré et un prix de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré, par secteur géographique.

Chaque prix de référence est égal au prix médian calculé à partir des niveaux de prix constatés par les observatoires de l'habitat et du foncier mentionnés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par l'observatoire régional des prix du foncier mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation pour la région Île-de-France, selon les catégories de terrains et les secteurs géographiques.

Chaque prix de référence majoré et chaque prix de référence minoré sont fixés, respectivement, par majoration et par minoration du prix de référence du foncier.

Le prix de référence majoré est égal à un montant supérieur de 15 % au prix de référence du foncier.

Le prix de référence minoré est égal au prix de référence du foncier diminué de 15 %.

Pour chaque commune, le conseil municipal peut établir un prix de vente maximum établi entre le prix médian et le prix de référence majoré.

La parole est à M. Pascal Savoldelli.

M. Pascal Savoldelli. Nous parlons depuis le début de l'examen de ce texte de la crise du logement. L'objet de cet amendement porte sur une question tout aussi essentielle : la crise du foncier.

La hauteur du prix du foncier a pour conséquence de fermer l'accession à la propriété, de figer les parcours résidentiels et d'opérer une pression importante, qui s'aggrave, sur le parc social.

Dans la région d'Île-de-France, le foncier représente désormais 41 % du coût des opérations de logement social, contre 31 % il y a trois ans. Les prix ont été multipliés par quatre depuis 2000, tandis que les ventes de terrain constructibles ont reculé fortement.

Le problème n'est pas seulement lié aux décisions de l'exécutif actuel : le problème dure depuis un bon moment et il a créé la bombe sociale que représente la crise du logement. Ainsi, à l'échelle nationale, la valeur des terrains bâtis est passée de 122 milliards d'euros à 4 496 milliards d'euros en vingt ans, soit une multiplication par 37 – vous m'avez bien entendu !

Dans le même temps, les prix du logement ont presque doublé, sans rapport avec l'évolution des revenus.

Si l'on veut limiter les prix de vente et permettre que les logements trouvent des acquéreurs, de même, si l'on veut agir sur les loyers du parc privé en abaissant le seuil de rentabilité, on doit encadrer le foncier.

Nous proposons un mécanisme de régulation inspiré de l'encadrement des loyers, avec un plafond maîtrisé, tout en laissant aux communes une capacité d'adaptation : le conseil municipal pourra établir un prix de vente maximum, après examen par les services de l'État.

On ne réglera pas la crise du logement en demandant aux habitants de s'adapter aux prix. Nous devons trouver une solution à la crise du foncier.

Cet amendement est l'un des rares dans lesquels cette question est abordée. Il nous faut prendre position, pour respecter les termes de l'intitulé de cette proposition de loi : conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction. Sans régler la question du foncier, nous n'y parviendrons pas.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Sur ce point, nous avons une divergence de fond : vous voulez réguler, quand nous souhaitons libérer et permettre une meilleure circulation des biens, au service d'une plus grande fluidité des parcours résidentiels et des parcours de vie.

Surtout, vous vous attaquez aux symptômes, quand nous voulons nous attaquer aux causes : encadrer le prix du foncier ne permettra pas de créer davantage de foncier et les conflits d'usage n'en seront pas réglés pour autant. J'ajoute que ce serait un désastre pour la lutte contre l'artificialisation, puisque cela donnerait un avantage comparatif extraordinaire au foncier nu. Par cohérence, il vous faudrait aller plus loin et encadrer aussi les prix de l'immobilier...

Ce qui fera baisser le prix du foncier et, par ricochet, les prix de l'immobilier, sans gripper l'ensemble du marché, c'est, outre des incitations budgétaires et fiscales qui ne sont pas l'objet de notre discussion aujourd'hui, le soutien à la requalification urbaine, à la transformation du bâti et à la mobilisation des friches, pour augmenter l'offre.

Pour toutes ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je complète l'analyse de Mme la rapporteure.

L'article 5, relatif à l'utilisation du droit de préemption en vue de régulation du marché, permet de prendre en compte les caractéristiques individuelles des biens préemptés tout en limitant l'augmentation du prix. Cet article est d'ores et déjà un outil à notre main pour lutter contre les abus éventuels.

Par conséquent, le Gouvernement émet lui aussi un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 68.

(L'amendement n'est pas adopté.)

TITRE III

REVALORISER LA PROPRIÉTÉ ET RELANCER
LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Article 8

- ① I. – Le code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 226-4 est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, après le mot : « introduction », sont insérés les mots : « ou le maintien » ;
- ④ b) (supprimé)
- ⑤ c) (nouveau) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant est ou a été titulaire d'un contrat de bail d'habitation portant sur le domicile mentionné au premier alinéa. » ;
- ⑦ 2° (nouveau) L'article 315-1 est ainsi modifié :
- ⑧ a) Au premier alinéa, après le mot : « introduction », sont insérés les mots : « ou le maintien » ;
- ⑨ b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant est ou a été titulaire d'un contrat de bail d'habitation, d'un bail commercial ou d'un bail rural portant sur le local mentionné au premier alinéa. »
- ⑪ « Constitue une manœuvre le maintien dans un local mentionné au même premier alinéa à l'expiration du contrat de location d'un meublé de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme. »
- ⑫ II. – L'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale est ainsi modifié :
- ⑬ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑭ a) Les mots : « introduction et de maintien » sont remplacés par les mots : « introduction à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contraintes et de maintien » ;
- ⑮ b) Les mots : « à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte » sont remplacés par les mots : « ou à usage commercial, agricole ou professionnel » ;
- ⑯ 1° bis (nouveau) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑰ « Le présent article s'applique également en cas de maintien à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contraintes dans les locaux mentionnés au premier alinéa. » ;
- ⑱ 2° Au dernier alinéa, le mot : « logement » est remplacé par le mot : « local » ;
- ⑲ 3° (Supprimé)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 32 est présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

L'amendement n° 65 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 120 est présenté par M. Bouad, Mme Artigalas, MM. Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 32.

M. Yannick Jadot. L'article 8 est un autre irritant du texte, puisqu'il renforce les mesures d'expulsion des personnes et le délit pénal prévu par la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Le groupe GEST s'oppose très clairement à cet article qui définit des sanctions totalement disproportionnées en cas de maintien dans le domicile d'autrui et qui prévoit la mise en œuvre d'une procédure très rapide et sans intervention du juge. De plus, l'article élargit cette procédure administrative d'expulsion aux locaux vides qui ne sont pas des logements.

Selon nous, la défense du droit de propriété ne saurait s'exercer en criminalisant davantage celles et ceux qui subissent la crise du logement. Pour rappel, toute introduction légale dans un lieu *via* un contrat de location – peu importe la nature de ce contrat et l'affectation du local – doit donner lieu à une procédure d'expulsion en bonne et due forme.

Plutôt que de s'attaquer à la problématique du mal-logement, particulièrement à celle des marchands de sommeil, il est fait le choix de s'attaquer à ces victimes en les criminalisant, en criminalisant leur situation de précarité et en privant le juge de son pouvoir d'appréciation, au cas par cas, de la situation de ces personnes qui vivent dans une extrême précarité.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 65.

Mme Marianne Margaté. Nous comptons plus de 350 000 personnes à la rue et près de 2 200 enfants étaient à la rue à la veille de la rentrée scolaire.

Le Sénat a adopté à l'unanimité une proposition de résolution visant à mettre fin au sans-abrisme des enfants. Depuis, nous constatons des reculs supplémentaires.

Le financement des places d'hébergement est toujours insuffisant. Qui plus est, cette proposition de loi renforce un peu plus encore les mesures permettant de procéder à des expulsions, dont le nombre a déjà plus que doublé en dix ans.

Le problème reste entier et il est devant nous : les mises à l'abri sont de plus en plus rares, le 115 est saturé et, en l'absence de réponse publique collective, certains font le choix de l'illégalité. Sans solution alternative à la rue, il est inhumain, mais aussi illogique, de renforcer encore les contraintes et les sanctions contre des personnes qui cherchent avant tout à se protéger et à protéger leurs familles.

C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

Mme la présidente. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 120.

Mme Viviane Artigalas. Cet article durcit encore les dispositions de la loi Kasbarian de juillet 2023, laquelle punit de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende le fait de s'introduire au domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

Il s'agit plus précisément d'étendre le champ d'application de ces dispositions au maintien dans les lieux. Or une telle mesure est manifestement disproportionnée, compte tenu de l'importance des sanctions pénales et de la mise en œuvre d'une procédure très rapide et sans intervention du juge.

Nous demandons, en conséquence, la suppression de l'article 8.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Séné, rapporteur. L'article 8 vise simplement à remédier à la situation absurde dans laquelle nous nous trouvons actuellement : le fait de se maintenir dans un local par la violence n'est pas pénalisé s'il n'est pas précédé d'une introduction irrégulière.

Il s'agit ainsi de mieux protéger le droit de propriété, dans la lignée de la jurisprudence du Conseil constitutionnel et de la loi de 2023, laquelle a créé un délit d'atteinte au droit de propriété en raison du squat de locaux agricoles, professionnels ou commerciaux.

Le Conseil constitutionnel a jugé que l'élargissement de la procédure administrative au-delà des seuls domiciles, opéré par la loi de 2023, était conforme à la Constitution, le législateur ayant entendu protéger le droit de propriété et non la seule atteinte à la vie privée.

En conséquence, la commission est défavorable à ces trois amendements identiques de suppression.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis défavorable, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 32, 65 et 120.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 158, présenté par Mme Noël, M. Séné et Mme Gacquerre, au nom de la commission, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

) Au deuxième alinéa, après le mot : « permet, », sont insérés les mots : « ou à l'expiration du contrat de location d'un meublé de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, » ;

II. – Alinéas 5 et 6

Supprimer ces alinéas.

III. – Alinéa 8

Compléter cet alinéa par les mots :

et le mot : « punie » est remplacé par le mot : « puni »

IV. – Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au deuxième alinéa, après le mot : « permet, », sont insérés les mots : « ou à l'expiration du contrat de location d'un meublé de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme » ;

IV. – Alinéas 9 à 11

Supprimer ces alinéas.

V. – Alinéa 17

Après le mot :

contraintes

insérer les mots :

ou en cas de maintien à l'expiration d'un contrat de location d'un meublé de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Séné, rapporteur. Par cet amendement, nous proposons une nouvelle rédaction de la pénalisation du squat d'un meublé touristique, sans modifier les autres dispositions adoptées à ce titre en commission.

Je rappelle que l'article 8 ne pénalise pas les locataires en difficulté de paiement, dont la situation se règle au contentieux civil.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 167 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Amendement n° 158

I. – Avant l'alinéa 1^{er}

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

I. – Alinéa 3

Supprimer cet alinéa.

II. – Alinéa 3

Remplacer le mot :

ou

par les mots :

de même que le maintien dans le domicile d'autrui

III. – Alinéas 7 et 8

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

Supprimer cet alinéa.

IV. – Alinéa 11

Remplacer le mot :

ou

par les mots :

de même que le maintien dans un local mentionné au premier alinéa

V. – Après l'alinéa 13

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

IV *bis*. – Alinéa 14

Supprimer la seconde occurrence des mots :

et de maintien

VI. – Alinéas 15 à 18

Remplacer ces alinéas par deux alinéas ainsi rédigés :

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le présent article s'applique également en cas de maintien à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, de même qu'en cas de maintien à l'expiration d'un contrat de location d'un meublé de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme dans les locaux mentionnés au premier alinéa. »

La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'article 8 pénalise effectivement le maintien frauduleux dans un local, que la présence constatée résulte ou non d'une introduction illicite.

Monsieur le rapporteur, vous entendez préciser que cette mesure vise les meublés de tourisme, dans un souci de sécurisation que je comprends pleinement.

Toutefois, la rédaction que vous proposez semble devoir être ajustée : tel est l'objet de ce sous-amendement de nature purement législative.

Sous réserve de son adoption, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 158.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sous le sous-amendement n° 167 rectifié ?

M. Marc Séné, rapporteur. Nous sommes favorables à ce sous-amendement, déposé il y a quelques heures, qui tend à sécuriser la rédaction proposée par la commission.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Merci !

M. Marc Séné, rapporteur. Il s'agit bel et bien de faire preuve de fermeté à l'égard des squatteurs de meublés touristiques qui contournent la loi tout en conservant les autres apports du présent texte – je pense notamment à l'extension des procédures d'expulsion.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 167 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 158, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 55 rectifié *ter*, présenté par Mme Bourcier, MM. Malhuret et Capus, Mme Bessin-Guérin, MM. Brault, Chasseing et Chevalier, Mme L. Darcos, M. Laménie, Mme Lermytte, MM. A. Marc, Rochette, Verzelen et Delcros, Mme Guidez, M. Maurey et Mmes Muller-Bronn et Romagny, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 17

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

° Au quatrième alinéa, la deuxième phrase est supprimée ;

La parole est à Mme Corinne Bourcier.

Mme Corinne Bourcier. L'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, modifié par la loi Kasbarian du 27 juillet 2023, dispose que, en cas d'occupation illicite, le délai d'exécution est prolongé de six jours.

En outre, ce délai est susceptible d'être suspendu en cas de référé lorsque le local occupé ne constitue pas la résidence principale du demandeur.

Cette distinction laisse à penser que le droit de propriété est à géométrie variable, selon que le propriétaire habite un local ou non, ce qui est inacceptable. Il ne faut retenir qu'un seul délai d'exécution, ne pouvant être inférieur à vingt-quatre heures, pour l'ensemble des locaux.

Mes chers collègues, malgré les récentes lois, nous observons tous encore bien trop régulièrement dans nos départements respectifs l'exemple de propriétaires démunis face à des squatteurs. Certains, sans solution et confrontés à des procédures judiciaires interminables, finissent par tenter de résoudre le problème eux-mêmes, ce qui peut conduire à des situations dramatiques.

Pour éviter que l'on n'en vienne à de telles extrémités, la loi doit aussi être du côté des propriétaires. Dès lors, elle doit permettre des solutions rapides.

Voilà pourquoi nous proposons de supprimer le régime spécifique pour les logements ne constituant pas la résidence principale du propriétaire, en ne retenant qu'un seul délai d'exécution, fixé à vingt-quatre heures.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Séné, rapporteur. Ma chère collègue, comme vous le soulignez, la distinction entre les délais applicables aux domiciles et aux autres locaux résulte de la loi du 27 juillet 2023.

Introduite en deuxième lecture, cette disposition est censée ménager à la fois la protection du droit de propriété et le droit à un recours juridictionnel effectif. Entre la première et le second, le Conseil constitutionnel demande au législateur d'opérer une « conciliation équilibrée ».

Sur le fond, nous ne parlons pas d'un compromis relatif au droit de propriété. Il s'agit avant tout de sanctionner plus sévèrement les atteintes à la vie privée lorsque le local occupé est un domicile.

Au regard de la jurisprudence constitutionnelle, il nous semble plus prudent de conserver cette distinction, d'autant qu'elle reflète la gradation du préjudice subi par le propriétaire ou par son bien.

Aussi, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Madame la sénatrice, à l'instar de M. le rapporteur, je tiens à vous alerter quant au risque d'inconstitutionnalité auquel nous exposerait l'adoption de votre amendement.

Sur le fond, je comprends tout à fait le sens des dispositions que vous défendez : dans d'autres pays, de telles manœuvres tendant à priver un propriétaire de son bien sont tout simplement qualifiées de vol. Le cas échéant, il nous faudra trouver un autre véhicule législatif pour débattre de cette question.

En attendant, pour éviter toute censure de la part du Conseil constitutionnel, je vous prie de bien vouloir retirer votre amendement. À défaut, j'émets un avis défavorable.

Mme la présidente. Madame Bourcier, l'amendement n° 55 rectifié *ter* est-il maintenu ?

Mme Corinne Bourcier. Oui, je le maintiens, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 55 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 8, modifié.
(*L'article 8 est adopté.*)

Article 9

- ① La première phrase du premier alinéa de l'article L. 631-2-1 du code monétaire et financier est ainsi modifiée :
- ② 1° Le mot : « et » est remplacé par les mots : « ainsi que » ;
- ③ 2° Sont ajoutés les mots : « et à l'accès au logement ».

Mme la présidente. L'amendement n° 155, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Remplacer les mots :

et à l'accès au logement

par les mots :

et au financement des ménages et des entreprises

La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. La modification rédactionnelle que nous proposons *via* cet amendement évitera d'inclure un secteur d'activité spécifique dans le mandat du Haut Conseil de stabilité financière. Ce faisant, on préviendra l'apparition d'un biais dans la mission de surveillance globale du système financier.

Ce compromis respecte l'esprit du présent texte, tout en garantissant l'efficacité du HCSF dans l'exercice de ses différentes missions.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 165, présenté par Mme Noël, M. Séné et Mme Gacquerre, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Amendement n° 155, alinéa 5

Remplacer les mots :

ménages et des entreprises

par les mots :

entreprises et des ménages, y compris pour l'accès au logement

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Séné, rapporteur. Monsieur le ministre, l'article 9 n'a pas pour but de remettre en cause l'action ou la crédibilité du Haut Conseil de stabilité financière. Il s'agit simplement de rappeler la réalité : les règles d'octroi de crédit fixées par cette instance ont des répercussions sur l'accès des ménages au logement, les crédits à l'habitat représentant l'immense majorité des encours de crédit des particuliers.

Concrètement, l'article 9 mentionne un objectif à valeur constitutionnelle parmi les missions d'une autorité administrative : nous avons peine à croire que ce soit si problématique... C'est pourquoi notre sous-amendement vise à préciser que le financement des ménages inclut le soutien à leur accès au logement.

Une telle disposition n'a rien d'exclusif. Elle n'introduira donc pas de biais sectoriel dans l'action du Haut Conseil. Il s'agit simplement d'une précision de bon sens, à l'heure où les crédits d'habitation représentent 80 % de l'encours de crédit des particuliers.

Nul ne peut nier que le logement est une composante essentielle du budget des ménages. De même, chacun admettra que l'accès au logement est gravement entravé par les règles d'octroi de crédit, sensiblement durcies depuis 2021.

Pour ces raisons, la commission est favorable à l'amendement n° 155, sous réserve bien sûr de l'adoption de son sous-amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 165 ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je comprends tout à fait les intentions de la commission. Néanmoins, mes équipes me confirment qu'il est préférable de conserver la rédaction proposée par le Gouvernement.

J'émetts donc un avis défavorable sur ce sous-amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 165.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 155, modifié.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 9, modifié.

(*L'article 9 est adopté.*)

Article 10

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa de l'article L. 255-3 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le mot : « vendre », sont insérés les mots : « ou à transférer à terme » ;
- ④ b) Après la seconde occurrence du mot : « bénéficiaires », sont insérés les mots : « ou à les céder à une structure qui propose l'attribution à terme du bien, » ;
- ⑤ 2° La deuxième phrase du septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 est ainsi modifiée :
- ⑥ a) Les mots : « ainsi que » sont remplacés par le signe : « , » ;
- ⑦ b) Sont ajoutés les mots : « et, le cas échéant, l'offre de logements faisant l'objet d'un dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété » ;
- ⑧ 2° *bis (nouveau)* L'article L. 411-3 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au troisième alinéa, les mots : « et VI » sont remplacés par les mots : « , VI et VII » ;
- ⑩ b) Après le même troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « – aux logements intermédiaires vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application de l'article L. 443-14 ; »
- ⑫ 2° *ter (nouveau)* La seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 411-4 est ainsi modifiée :
- ⑬ a) Les mots : « et VI » sont remplacés par les mots : « , VI et VII de » ;
- ⑭ b) Après les mots : « l'article L. 443-11 », sont insérés les mots : « , aux logements intermédiaires vendus en application de l'article L. 443-14, » ;

- 15 3° Après le premier alinéa de l'article L. 443-6-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 16 « L'apport par l'organisme d'habitation à loyer modéré peut porter sur la pleine propriété de l'immeuble ou sur des droits réels se rapportant à cet immeuble constitués ou cédés par l'organisme dans le cadre d'un contrat de bail réel solidaire mentionné au chapitre V du titre V du livre II du présent code. L'apport de ces droits réels est assimilé à un apport de l'immeuble pour l'application de la présente section. » ;
- 17 4° Au troisième alinéa de l'article L. 443-6-3, les mots : « L. 442-1 à L. 442-6 » sont remplacés par les mots : « L. 442-1 à L. 442-3-2 et L. 442-6 » et, à la fin, les mots : « à l'exception de l'article L. 442-5 » sont remplacés par les mots : « par dérogation aux articles L. 441 à L. 441-2-9 » ;
- 18 5° Au dernier alinéa de l'article L. 443-6-4, après le mot : « valeur », la fin de la phrase est ainsi rédigée : « au plus égale à cette évaluation, prenant en compte la destination sociale du projet. » ;
- 19 6° Le dernier alinéa de l'article L. 443-6-5 est ainsi rédigé :
- 20 « Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Si les ressources du ménage n'excèdent pas le niveau de ressources prévu à l'article L. 441-1, l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant est tenu de lui proposer trois offres de logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. À défaut d'acceptation des offres de logement, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la troisième offre, ou à compter de la revente de ses parts si ses revenus sont supérieurs, il est déchu de tout titre d'occupation du logement. En cas d'acceptation d'une offre, le logement ne fait pas l'objet de la procédure d'attribution définie aux articles L. 441 à L. 441-2-9. » ;
- 21 7° Le premier alinéa de l'article L. 443-6-6 est ainsi rédigé :
- 22 « L'associé-gérant d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété régie par l'article L. 443-6-2 vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée auprès des locataires associés. » ;
- 23 8° L'article L. 443-6-10 est ainsi rédigé :
- 24 « *Art. L. 443-6-10.* – La durée d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété est fixée par ses statuts. Elle peut être prorogée par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix. » ;
- 25 8° *bis (nouveau)* À la cinquième phrase du cinquième alinéa de l'article L. 443-7, les mots : « qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité » sont supprimés ;
- 26 9° Le IV de l'article L. 443-11 est ainsi modifié :
- 27 a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, lorsque le logement est vacant, l'organisme propriétaire peut décider de diminuer le prix de mise en vente fixé dans la limite de 20 % pour

l'ensemble des locataires de logements sociaux lui appartenant dans le département, ainsi que pour les gardiens d'immeuble qu'il emploie. » ;

- 28 b) *(nouveau)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 29 « Les logements vacants vendus aux bénéficiaires mentionnés au III ou au VII du présent article sont à usage de résidence principale pendant une durée de cinq ans à compter de leur vente. À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur ces logements en porte la mention expresse. Ils ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions définies au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1. » ;
- 30 10° L'article L. 443-12-1 est ainsi modifié :
- 31 a) *(nouveau)* Aux premier, deuxième et quatrième alinéas, le nombre : « cinq » est remplacé par le nombre : « dix » ;
- 32 b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 33 « Toutefois, lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement au prix mentionné à la seconde phrase du premier alinéa du IV de l'article L. 443-11 et le revend dans les dix ans suivant cette acquisition, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix d'un logement comparable libre d'occupation lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. »

Mme la présidente. L'amendement n° 80, présenté par Mme Margaté et MM. Gay et Lahellec, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Marianne Margaté.

Mme Marianne Margaté. Alors que l'écart continue de se creuser entre l'offre et la demande de logements sociaux, il paraît indispensable de préserver le parc social existant.

Dans un contexte de pénurie durable, la vente de logements sociaux ne constitue pas une réponse adaptée. Elle ne saurait être présentée comme un levier efficace de régulation ou de relance de la production.

La cession de logements du parc social présente, en outre, des risques bien identifiés. Elle conduit fréquemment à la constitution de copropriétés fragiles, voire dégradées, lorsque les nouveaux propriétaires ne disposent pas des ressources suffisantes pour assumer le coût des charges, qu'il s'agisse des travaux d'entretien ou des rénovations nécessaires. Il en résulte, *in fine*, de nouvelles formes de mal-logement. En somme, on se contente de déplacer les difficultés sans les résoudre.

La stratégie consistant à faire reposer le financement des bailleurs sociaux sur la vente de leur patrimoine et sur l'endettement des ménages ne permet ni de renforcer durablement la production de logements sociaux ni d'améliorer l'accès au logement.

C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Ma chère collègue, nous n'entendons pas faire reposer le financement des bailleurs sociaux sur la vente de leur patrimoine. Au contraire, les auteurs de cette proposition de loi affirment le soutien de l'État au financement du logement social, *via* des objectifs programmatiques ambitieux.

À l'article 10, que vous souhaitez supprimer, la commission a permis aux maires de s'opposer aux ventes non prévues dans les conventions d'utilité sociale (CUS). De surcroît, elle a assuré un encadrement en soumettant les HLM vendues à un usage de résidence principale.

Aussi, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 80.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 56 rectifié *ter*, présenté par Mme Bourcier, MM. Capus, Chasseing et Chevalier, Mme L. Darcos, MM. Laménie, A. Marc et Verzelen et Mmes Muller-Bronn et Romagny, est ainsi libellé :

Alinéa 27

Remplacer le pourcentage :

20 %

par le pourcentage :

10 %

La parole est à Mme Corinne Bourcier.

Mme Corinne Bourcier. La décote jusqu'à 20 %, autorisée par l'article 10 en cas de vente d'un logement HLM aux locataires et aux gardiens, nous paraît excessive.

Une telle mesure créerait une discrimination à l'encontre des ménages modestes n'ayant pu accéder au parc social. Cet amendement vise donc à limiter ladite décote à 10 % au maximum.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. La décote de 20 % que nous proposons au profit des locataires du parc social et des gardiens vise surtout à encourager la vente de HLM au profit des publics pour lesquels celle-ci a été pensée en priorité.

On constate aujourd'hui que la vente de HLM bénéficie en majorité à des personnes extérieures au parc social, voire à des investisseurs bailleurs. En outre, il est bon de le rappeler : cette décote, limitée à 20 %, n'est qu'une possibilité. Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation pour le bailleur.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. La parole est à Mme Sophie Primas, pour explication de vote.

Mme Sophie Primas. Malgré toute la confiance que m'inspirent nos rapporteurs, j'en appelle sur ce point à la vigilance de chacun : l'autorisation d'une telle décote,

pouvant aller jusqu'à 20 %, risque d'aboutir à la création de copropriétés de pauvres. Je m'abstiendrai donc sur cet article – puisse la commission ne pas en prendre ombrage.

L'accession de ménages très modestes à la propriété est bien sûr un objectif concevable, mais prenons garde, ensuite, à la nécessité d'assumer les différents frais de copropriété.

Je suis très sensible à ce sujet, auquel mon territoire est particulièrement exposé. Il faut examiner la possibilité dont nous parlons avec d'infinies précautions.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 56 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 10.

(L'article 10 est adopté.)

Article 10 bis (nouveau)

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 445-1 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 445-1.* – I. – Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 concluent avec le représentant de l'État dans le département dans lequel se situe le siège de l'organisme une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, qui fait l'objet d'un renouvellement au terme de celle-ci.
- ④ « La convention détermine les objectifs annuels de production de logements que l'organisme prévoit de mettre en service ainsi que les objectifs de rénovation ou de réhabilitation de logements qu'il gère, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9. La convention détermine également les objectifs annuels de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires, de maîtrise des coûts de gestion et de politique sociale et environnementale ainsi que, le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme. Un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme est annexé à la convention.
- ⑤ « Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1, la Ville de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence et les départements sont associés à l'élaboration des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale des organismes qui leur sont rattachés. Ils peuvent être signataires, à leur demande, des conventions d'utilité sociale des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Toutefois, dans ce dernier cas, l'absence de signature de la convention d'utilité sociale par l'établissement public de coopération intercommunale, la commune de Paris, l'établissement public territorial, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion.

- ⑥ « Par dérogation au troisième alinéa du présent I, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est reconnu autorité organisatrice de l'habitat dans les conditions définies à l'article L. 301-5-1-3, il est signataire des conventions d'utilité sociale des organismes possédant au moins 5 % des logements du parc social situé sur son territoire. Il peut renoncer à être signataire d'une telle convention d'utilité sociale selon des modalités définies par décret.
- ⑦ « II. – En l'absence de convention en cours, l'organisme ne peut pas bénéficier des dérogations prévues au second alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1. Le représentant de l'État dans le département le met en demeure de lui présenter, dans un délai d'un mois, un projet de convention. À l'expiration de ce délai, si l'organisme n'a pas répondu ou si le projet proposé ne remplit pas les conditions prévues au présent article, le représentant de l'État dans le département saisit l'agence mentionnée à l'article L. 342-1.
- ⑧ « III. – Si l'organisme ne réalise pas les objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation de logements déterminés par la convention, le représentant de l'État dans le département le met en demeure de lui présenter, dans un délai d'un mois, un plan d'actions afin de remédier à ces manquements. À l'expiration de ce délai, si l'organisme n'a pas répondu ou si les réponses apportées ne permettent pas d'atteindre les objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation déterminés par la convention, le représentant de l'État dans le département saisit l'agence mentionnée à l'article L. 342-1.
- ⑨ « IV. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. » ;
- ⑩ 2° Au *a* du 1° du I de l'article L. 342-2, après le mot : « applicables », sont insérés les mots : « , la réalisation des objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation des logements déterminés par la convention d'utilité sociale » ;
- ⑪ 3° Après le deuxième alinéa de l'article L. 342-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « Dans un délai de six mois à compter de sa saisine en application du II de l'article L. 445-1, l'Agence nationale de contrôle du logement social propose au ministre chargé du logement d'appliquer une pénalité pécuniaire à l'organisme. Le montant de cette pénalité ne peut excéder 200 euros par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. Le produit de la pénalité est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social.
- ⑬ « Dans un délai d'un an à compter de sa saisine en application du III du même article L. 445-1, l'Agence nationale de contrôle du logement social établit, dans des conditions fixées par décret, les manquements de l'organisme à ses objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation des logements qu'il gère déterminés par la convention d'utilité sociale mentionnée audit article L. 445-1. Si, après que l'organisme a été mis en demeure de présenter ses observations, l'agence constate que des manquements graves lui sont exclusivement imputables, elle propose au ministre chargé du

logement d'appliquer à l'organisme une pénalité pécuniaire. Le montant de cette pénalité, proportionné à la gravité des manquements imputables à l'organisme, ne peut excéder 200 euros par logement pour lequel l'objectif annuel de production, de rénovation ou de réhabilitation n'a pas été atteint, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. Le produit de la pénalité est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social. » ;

- ⑭ 4° Les deux premiers alinéas de l'article L. 445-2 sont supprimés.

- ⑮ II. – Les conventions d'utilité sociale mentionnées à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, continuent à produire leurs effets jusqu'à la conclusion d'une nouvelle convention, et au plus tard jusqu'au 30 juin 2027.

Mme la présidente. L'amendement n° 159, présenté par Mmes Gacquerre et Noël et M. Séné, au nom de la commission, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 6, seconde phrase

Supprimer les mots :

selon des modalités définies par décret

II. – Alinéa 10

1° Avant la première occurrence du mot :

la

insérer les mots :

le respect de

2° Compléter cet alinéa par les mots :

mentionnée à l'article L. 445-1

III. – Alinéa 15

Rédiger ainsi cet alinéa :

II. – Les conventions d'utilité sociale conclues en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation et qui étaient en vigueur au 1^{er} décembre 2024 continuent de produire leurs effets jusqu'à la conclusion d'une nouvelle convention, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2027.

IV. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

– Le I du présent article n'est applicable qu'aux conventions d'utilité sociale conclues après l'entrée en vigueur de la présente loi. En l'absence de convention conclue, le même I s'applique au 1^{er} janvier 2028.

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Cet amendement vise à apporter diverses précisions rédactionnelles.

De plus, il tend à reporter la date limite de conclusion des nouvelles CUS.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il s'agit d'un amendement très utile. Le Gouvernement émet donc un avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 159.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 10 *bis*, modifié.

(L'article 10 *bis* est adopté.)

Article 11

- ① Après le I de l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :
- ② « I *bis*. – Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire, dans les conditions définies au II de l'article 15.
- ③ « Par dérogation au même article 15, lorsque le logement qui fait l'objet de l'offre de vente est un logement meublé régi par le présent titre, l'offre de vente inclut l'ensemble des meubles inventoriés dans les documents mentionnés à l'article 25-5. »

Mme la présidente. L'amendement n° 121, présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

- Le sixième alinéa du I de l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par trois phrases ainsi rédigées : « En cas de congé pour vente ou pour reprise, l'ancien locataire peut, entre trois et six mois après l'expiration de son titre d'occupation, demander au bailleur communication de tout élément probant de nature à établir la réalité de la vente, du projet de vente, de la mise en vente effective du logement ou de sa reprise. Le bailleur lui transmet ces éléments dans un délai de trente jours à compter de la réception de sa demande. Faute de transmission dans le délai imparti, le locataire peut saisir la juridiction compétente aux fins de vérifier le caractère réel et sérieux du congé. »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Cet amendement du groupe socialiste vise à lutter contre les congés abusifs.

Selon l'agence départementale d'information sur le logement (Adil) de Paris, de 19 % à 33 % des congés ne respecteraient pas les conditions de forme et de fond imposées par la loi de 1989. Ainsi, à l'approche des jeux Olympiques de 2024, plus de la moitié des congés recensés dans la capitale étaient justifiés par la vente du bien.

Par cet amendement, nous proposons de reprendre l'article 2 de la proposition de loi de notre collègue député socialiste Inaki Echaniz visant à retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs, texte adopté par l'Assemblée nationale le 11 décembre dernier.

Le locataire doit être en mesure de demander une preuve de la réalité du motif, en cas de congé pour vente et pour reprise, après son départ du logement. Concrètement, il pourrait ainsi demander au bailleur, dans un délai maximum de six mois, toute preuve de la vente, de la mise en vente ou de la reprise, que ce soit pour soi-même ou pour un proche.

Actuellement, seul le juge peut exiger la production des preuves de la situation justifiant le congé. La mesure que nous proposons aurait ainsi pour effet de limiter des contentieux inutiles, notamment lorsque le locataire suspecte à tort un congé frauduleux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Ma chère collègue, ces dispositions vont à l'encontre du signal que nous souhaitons émettre au titre de l'investissement locatif.

Nous l'avons rappelé en commission, le juge peut vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations des propriétaires sans que le locataire le lui demande. Il peut notamment estimer que le congé n'est pas valide si la non-reconduction du bail n'est pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Il n'est donc pas nécessaire d'écrire dans la loi que le locataire peut saisir la justice : dans le cadre juridique actuel, tout locataire peut déjà contester *a posteriori* la régularité du congé pour reprise ou pour vente et solliciter auprès du juge la réparation du préjudice découlant d'un départ prématuré.

En conséquence, nous émettons un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 121.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 11.

(L'article 11 est adopté.)

TITRE IV

REDONNER DES MARGES DE MANŒUVRE AUX BAILLEURS SOCIAUX POUR RELANCER LA PRODUCTION ET FAIRE AUX DÉFIS DE LA RÉNOVATION ET DE LA RÉHABILITATION

Article 12

La seconde phrase du 1° du II de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « Le montant de cette fraction est déterminé chaque année après consultation des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 452-4 et L. 452-4-1, en tenant compte du montant des autres ressources mentionnées au présent II ainsi que du montant de la réduction de loyer de solidarité mentionnée à l'article L. 442-2-1. »

Mme la présidente. L'amendement n° 153, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, je pressens, non sans une certaine appréhension, le sort réservé à cet amendement du Gouvernement... (*Sourires.*) Il s'agit en effet du fonds national des aides à la pierre (Fnapp) et de la réduction de loyer de solidarité, dont nous avons débattu précédemment.

Cela dit, l'examen du projet de loi de finances (PLF) se poursuivant à l'Assemblée nationale, il me paraît important de ne pas anticiper les négociations dont nous parlons. C'est pourquoi la suppression de l'article 12 me semble préférable.

L'espoir faisant vivre, je vous invite à voter cet amendement! (*Nouveaux sourires.*)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Monsieur le ministre, la suppression de la mention, dans la loi, d'un montant de 375 millions d'euros de contribution des bailleurs sociaux au Fnapp nous semble relever du bon sens.

Rappelons que, chaque année depuis 2020, un amendement au projet de loi de finances tend à déroger à ce montant. Une telle méthode n'est ni lisible ni efficace ; elle n'est pas de nature à créer une véritable dynamique de concertation.

Qui plus est, le montant de 375 millions d'euros ne correspond à rien dans la pratique. Or la somme demandée devrait être calibrée en fonction des besoins en trésorerie du Fnapp pour l'année suivante : les surplus risquent d'être interprétés comme de moindres besoins voire, pis encore, d'être ponctionnés par l'État pour alimenter son budget général.

C'est notamment pour cette raison que la commission est défavorable à cet amendement de suppression.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 153.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 143 n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 12.

(*L'article 12 est adopté.*)

Après l'article 12

Mme la présidente. L'amendement n° 151 rectifié n'est pas soutenu.

Article 13

① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Après l'article L. 435-1, il est inséré un article L. 435-2 ainsi rédigé :

③ « Art. L. 435-2. – Afin d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 301-1 A, l'État tend, à l'horizon 2030, vers un financement à parité avec les organismes mentionnés aux articles L. 452-4 et L. 452-4-1 du Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 435-1, grâce à une augmentation progressive des subventions et contributions mentionnées au 3° du II du même article L. 435-1. » ;

④ 2° Après l'article L. 442-2-1, il est inséré un article L. 442-2-2 ainsi rédigé :

⑤ « Art. L. 442-2-2. – En vue d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 301-1 A, l'État soutient la réduction progressive du montant de la réduction de loyer de solidarité mentionnée à l'article L. 442-2-1, compensée par une augmentation de l'aide personnalisée au logement perçue par les locataires mentionnés au premier alinéa du même article L. 442-2-1.

⑥ « Cette réduction progressive et annuelle permet de tendre, à l'horizon 2030, vers l'extinction de la réduction de loyer de solidarité.

⑦ « Par dérogation audit article L. 442-2-1, les montants mensuels de la réduction de loyer de solidarité ainsi que les montants de ressources mensuelles maximales ouvrant droit à cette réduction de loyer de solidarité sont définis chaque année par arrêté des ministres chargés du logement et du budget après consultation des organismes mentionnés à l'article L. 411-2, en tenant compte de leur contribution au Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 435-1. »

Mme la présidente. L'amendement n° 154, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. le ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, pour les raisons précédemment évoquées, je propose d'attendre la fin de l'examen du PLF pour vous prononcer sur ces questions.

Aussi, je vous suggère d'adopter l'amendement de suppression présenté par le Gouvernement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Dès 2018, date de création de la RLS, nous avons déploré la logique purement comptable de cette ponction introduite sans évaluation sérieuse ni concertation avec les acteurs du logement concernés.

La réduction de 200 millions d'euros, pour laquelle nous avons bataillé, aux côtés de Valérie Létard, a de toute évidence porté ses fruits en 2025. Nous l'affirmons donc avec force : la baisse de la RLS est assurément un facteur de relance de la production de logement social.

La crise du logement sévit depuis plus de trois ans. Quant à la RLS, elle est en vigueur depuis maintenant huit ans. Un tel contexte justifie l'adoption de cet article programmatique.

Monsieur le ministre, la commission est défavorable à votre amendement de suppression.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 154.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 33, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 3

Remplacer le mot :

tend

par le mot :

parvient

et le mot :

vers

par le mot :

à

II. – Alinéa 6

Remplacer le mot :

tendre

par le mot :

parvenir

et le mot :

vers

par le mot :

à

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Cet amendement d'appel vise à accélérer l'extinction de la RLS et le retour de l'État à 50 % du financement du Fnapp, lequel est d'ores et déjà prévu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Mon cher collègue, ces objectifs sont aussi les nôtres.

Toutefois, comme nous vous l'avons indiqué en commission, nous tenons à conserver la dimension programmatique de cet article, pour respecter la jurisprudence constitutionnelle. Il s'agit, en l'occurrence, de fixer des objectifs et non de formuler des injonctions.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il est bel et bien nécessaire d'assurer le financement du Fnapp. Cela étant, pour les raisons invoquées par Mme la rapporteure, le Gouvernement émet à son tour un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 33.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 13.

(L'article 13 est adopté.)

Article 14

- ① Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② A. – L'article L. 421-1 est ainsi modifié :
- ③ 1° Après la première phrase du 3°, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux vingt-sixième à vingt-neuvième et quarantième alinéas du présent article. » ;
- ④ 2° *(nouveau)* Le 10° est ainsi modifié :
- ⑤ a) À la première phrase, après le mot : « professionnel », il est inséré le mot : « , commercial » ;
- ⑥ b) La dernière phrase est ainsi modifiée :
- ⑦ – les mots : « , à due concurrence de leurs apports, » sont supprimés ;

- ⑧ – après la première occurrence de la référence : « L. 411-2 », sont insérés les mots : « et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 » ;
- ⑨ – après le mot : « professionnel », il est inséré le mot : « , commercial » ;
- ⑩ – après le pourcentage : « 25 % », sont insérés les mots : « du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination » ;
- ⑪ – le mot : « dix » est remplacé par le mot : « vingt » ;
- ⑫ c) *(nouveau)* Sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :
- ⑬ « En application de la dernière phrase du premier alinéa du présent 10° :
- ⑭ « a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits sont réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;
- ⑮ « b) La participation des offices publics de l'habitat au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;
- ⑯ « c) Les offices publics de l'habitat, s'ils détiennent au moins 5 % du capital de la société civile immobilière, peuvent lui accorder des avances en compte courant, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement.
- ⑰ « Si l'office public de l'habitat est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou s'il bénéficie de l'un de ses concours financiers mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, il informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ;
- ⑱ « d) Les offices publics de l'habitat peuvent réaliser pour le compte de la société civile immobilière des prestations de services à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et fait l'objet d'une convention réglementée ; »
- ⑲ B. – L'article L. 421-4 est ainsi modifié :
- ⑳ 1° Les trois premiers alinéas du 3° sont ainsi rédigés :
- ㉑ « 3° Selon les cas, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :
- ㉒ « a) Réserver à leur profit l'usufruit au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent dans les conditions définies à l'article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;
- ㉓ « b) Conserver la nue-propriété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent dans les conditions définies au même article L. 261-3 en vue de la vente de l'usufruit aux organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou aux filiales définies aux vingt-sixième à vingt-neuvième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-huitième à

cinquante et unième alinéas de l'article L. 422-2, aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième alinéas de l'article L. 422-3 et aux organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l'article L. 365-1. » ;

- 24 2° (*nouveau*) Le 8° est complété par les mots : « , ainsi que pour le compte du preneur en vue de la cession de ses droits réels immobiliers ; »

- 25 C. – L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

- 26 a) Après la deuxième phrase du premier alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux quarante-huitième à cinquante et unième et soixante-deuxième alinéas du présent article. » ;

- 27 a bis) (*nouveau*) À la première phrase du neuvième alinéa, après le mot : « professionnel », est inséré le mot : « , commercial » ;

- 28 b) Les trente-septième à trente-neuvième alinéas sont ainsi rédigés :

- 29 « Elles peuvent aussi, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :

- 30 « a) Réserver à leur profit l'usufruit au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent dans les conditions définies à l'article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;

- 31 « b) Conserver la nue-propriété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent dans les conditions définies au même article L. 261-3 en vue de la vente de l'usufruit aux organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou aux filiales définies aux vingt-sixième à vingt-neuvième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-huitième à cinquante et unième alinéas du présent article, aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième alinéas de l'article L. 422-3 et aux organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l'article L. 365-1. » ;

- 32 c) (*nouveau*) Le quarante-deuxième alinéa est complété par les mots : « , ainsi que pour le compte du preneur en vue de la cession de ses droits réels immobiliers » ;

- 33 d) (*nouveau*) Le soixante-quatrième alinéa est ainsi modifié :

- 34 – les mots : « , à due concurrence de leurs apports, » sont supprimés ;

- 35 – après la première occurrence de la référence : « L. 411-2 », sont insérés les mots : « et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 » ;

- 36 – après le mot : « professionnel », il est inséré le mot : « , commercial » ;

- 37 – après le pourcentage : « 25 % », sont insérés les mots : « du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination » ;

- 38 – le mot : « dix » est remplacé par le mot : « vingt » ;

- 39 e) (*nouveau*) Après le même soixante-quatrième alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

- 40 « En application du soixante-quatrième alinéa du présent article :

- 41 « a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits sont réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;

- 42 « b) La participation des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;

- 43 « c) Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, si elles détiennent au moins 5 % du capital de la société civile immobilière, peuvent lui accorder des avances en compte courant, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement.

- 44 « Si la société anonyme d'habitations à loyer modéré est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou si elle bénéficie de l'un de ses concours financiers mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, elle informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ;

- 45 « d) Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent réaliser, pour le compte de la société civile immobilière, des prestations de services à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et fait l'objet d'une convention réglementée. » ;

- 46 D. – L'article L. 422-3 est ainsi modifié :

- 47 1° A (*nouveau*) Après le 2° bis, il est inséré un 2° ter ainsi rédigé :

- 48 « 2° ter De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel, commercial et d'habitation en vue de leur vente à des personnes physiques. Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. »

- 49 1° B (*nouveau*) Le quarante-et-unième alinéa est complété par les mots : « ainsi que pour le compte du preneur en vue de la cession de ses droits réels immobiliers » ;

- 50 1° Le quarante-quatrième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième et à l'avant-dernier alinéas du présent article. » ;

- 51 2° Les quarante-cinquième à quarante-septième alinéas sont ainsi rédigés :

- 52 « Elles peuvent aussi, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :

- 53 « a) Réserver à leur profit l'usufruit au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent dans les conditions définies à l'article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;
- 54 « b) Conserver la nue-propriété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent dans les conditions définies à l'article L. 261-3 en vue de la vente de l'usufruit aux organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou aux filiales définies aux vingt-sixième à vingt-neuvième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-huitième à cinquante-et-unième alinéas de l'article L. 422-2, aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième alinéas du présent article et aux organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l'article L. 365-1. » ;
- 55 3° (*nouveau*) Le cinquante-troisième alinéa est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :
- 56 « À titre subsidiaire, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel, commercial et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas vingt ans.
- 57 « En application du cinquante-troisième alinéa du présent article :
- 58 « a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits sont réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;
- 59 « b) La participation des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;
- 60 « c) Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, si elles détiennent au moins 5 % du capital de la société civile immobilière, peuvent lui accorder des avances en compte courant, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement.
- 61 « Si la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou si elle bénéficie de l'un de ses concours financiers mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, elle informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ;
- 62 « d) Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré peuvent réaliser pour le compte de la société civile immobilière des prestations de services à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et fait l'objet d'une convention réglementée. » ;
- 63 E. – L'article L. 422-4 est ainsi modifié :
- 64 a) Au premier alinéa, après la référence : « L. 481-1 », sont insérés les mots : « , à des filiales définies aux vingt-sixième à vingt-neuvième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-huitième à cinquante et unième alinéas de l'article L. 422-2, aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième alinéas de l'article L. 422-3, aux filiales de la société mentionnée à l'article L. 313-20 » ;
- 65 b) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- 66 – le mot : « ne » est supprimé ;
- 67 – les mots : « appartenant à » sont remplacés par les mots : « situés dans des communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements appartenant à ou dont l'usufruit est détenu par » ;
- 68 – sont ajoutés les mots : « , sauf lorsqu'il s'agit de logements neufs » ;
- 69 c) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :
- 70 « Les logements qu'elle détient sont gérés par les organismes et sociétés mentionnés au premier alinéa du présent article. » ;
- 71 E *bis* (*nouveau*). – L'article L. 433-2 est ainsi modifié :
- 72 1° La première phrase du dernier alinéa est ainsi modifiée :
- 73 a) La deuxième occurrence du mot : « des » est remplacée par le mot : « plusieurs » ;
- 74 b) Les mots : « personne privée » sont remplacés par les mots : « ou plusieurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus » ;
- 75 c) Le pourcentage : « 30 % » est remplacé par le pourcentage : « 50 % » ;
- 76 2° À la troisième phrase du même dernier alinéa, les mots : « soumise à l'autorisation du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération et » sont supprimés ;
- 77 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 78 « Un organisme d'habitations à loyer modéré peut également, en application des articles L. 262-1 à L. 262-11, vendre des logements à une personne privée, dès lors que ces logements font partie d'un programme de rénovation concernant majoritairement des logements sociaux, dans la limite de 30 % de ce programme. Cette vente est subordonnée au respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 445-1. L'organisme d'habitations à loyer modéré met en place une comptabilité permettant de distinguer les opérations relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 et celles qui n'en relèvent pas. » ;

79 F. – Au dernier alinéa de l'article L. 442-9, après la seconde occurrence du mot : « association », sont insérés les mots : « ou aux filiales ou sociétés de logements locatifs intermédiaires mentionnées aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3, » ;

80 G. – Le premier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi modifié :

81 a) La deuxième phrase est supprimée ;

82 b) Après la sixième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent également proposer aux bénéficiaires mentionnés à l'article L. 443-11 d'acquérir, au moyen d'un contrat de location-accession, des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de cinq ans par un organisme d'habitation à loyer modéré. » ;

83 c) Au début de l'avant-dernière phrase, les mots : « Ces logements » sont remplacés par les mots : « Les logements aliénés en application du présent alinéa ».

Mme la présidente. L'amendement n° 160 rectifié, présenté par Mmes Gacquerre et Noël et M. Séné, au nom de la commission, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 3

Remplacer les mots :

vingt-sixième à vingt-neuvième et quarantième

par les mots :

trente-deuxième à trente-cinquième et avant-dernier

II. – Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

° À l'avant-dernier alinéa, les mots : « vingt-cinquième à vingt-septième » sont remplacés par les mots : « trente-deuxième à trente-cinquième » ;

III. – Alinéas 23, 31, 54 et 64

Remplacer les mots :

vingt-sixième à vingt-neuvième

par les mots :

trente-deuxième à trente-cinquième

IV. – Alinéa 74

Supprimer le mot :

ou

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Il s'agit d'un amendement de coordination juridique.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 160 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 161 rectifié, présenté par Mmes Gacquerre et Noël et M. Séné, au nom de la commission, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 23, 26, 31, 54 et 64

Remplacer les mots :

quarante-huitième à cinquante et unième

par les mots :

quarante-neuvième à cinquante-deuxième

II. – Alinéas 23, 31, 50, 54 et 64

Remplacer les mots :

cinquante-sixième à cinquante-neuvième

par les mots :

soixante-quatrième à soixante-septième

III. – Alinéa 26

Remplacer le mot :

soixante-deuxième

par le mot :

soixante-troisième

IV. – Après l'alinéa 26

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

) Au cinquième alinéa, les mots : « ou d'aménagement » sont remplacés par les mots : « , d'aménagement ou tous travaux de réhabilitation, d'entretien ou de rénovation notamment énergétique » ;

V. – Après l'alinéa 27

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

« - dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, réaliser, pour le compte de tiers, y compris en tant que tiers-financeur, toute opération ou tous travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées. »

VI. – Après l'alinéa 32

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

) Au soixante-deuxième alinéa, les mots : « quarante-septième à cinquantième » sont remplacés par les mots : « quarante-neuvième à cinquante-deuxième »

VII. – Alinéa 40

Remplacer le mot :

soixante-quatrième

par le mot :

soixante-cinquième

VIII. – Après l'alinéa 48

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

° Au 7° bis, les mots : « ou d'aménagement » sont remplacés par les mots : « , d'aménagement ou tous travaux de réhabilitation, d'entretien ou de rénovation notamment énergétique » ;

° Après le 9° , il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Dans le respect du dernier alinéa de l'article L.411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, réaliser, pour le compte de tiers, y compris en tant que tiers-financeur, toute opération ou tous travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées ; »

IX. – Alinéa 57

Remplacer le mot :

cinquante-troisième

par le mot :

cinquante-cinquième

X. – Alinéa 78

1° Première phrase

a) Remplacer la deuxième occurrence du mot :

des

par le mot :

plusieurs

b) Remplacer les mots :

une personne privée

par les mots :

plusieurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus

c) Remplacer le pourcentage :

30 %

par le pourcentage :

50 %

2° Après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, ayant été acquis dans le cadre des articles L. 3211-7 ou L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou sur un terrain situé sur le territoire des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, définie à l'article 232 du code général des impôts.

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Cet amendement vise à aligner les missions des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et des sociétés coopératives d'HLM (Coop'HLM) sur celles des offices publics de l'habitat (OPH), étendues en commission sur l'initiative de nos collègues du groupe socialiste.

En parallèle, il s'agit d'aligner les critères de mise en œuvre de la vente d'immeubles à rénover (VIR) inversée sur ceux de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) inversée.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Les dispositions de cet amendement étant très utiles, le Gouvernement émet un avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 161 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 57 rectifié *ter*, présenté par Mme Bourcier, MM. Malhuret, Capus, Brault, Chasseing et Chevalier, Mme L. Darcos, M. Laménie, Mme Lermytte, MM. A. Marc, Verzelen, Delcros et Maurey et Mmes Muller-Bronn et Romagny, est ainsi libellé :

Alinéa 82

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jean-Luc Brault.

M. Jean-Luc Brault. Cet amendement vise à maintenir le cadre juridique actuel, d'une durée de dix ans, lors de la vente de logements construits ou acquis au moyen d'un contrat de location-accession.

En effet, la réduction de ce délai à cinq ans serait susceptible de fragiliser notre parc de logements sociaux, notamment en donnant lieu à des comportements spéculatifs. C'est la raison pour laquelle nous proposons de supprimer l'alinéa 82.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Mon cher collègue, le présent texte réduit ce délai de vente dans le seul cadre des contrats de vente accession, et pour cause, ces derniers sont assortis d'une phase locative, contrairement aux ventes d'HLM traditionnelles.

Une telle mesure traduit donc bien l'esprit de l'article 14. Il s'agit de permettre aux bailleurs sociaux de dégager des marges de manœuvre plus efficacement.

En conséquence, la commission est défavorable à votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 57 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 14, modifié.

(L'article 14 est adopté.)

Après l'article 14

Mme la présidente. L'amendement n° 34, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Après l'article 14

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L.443-11 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa du II, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « dans le cadre d'un bail réel solidaire en application des articles L. 255-1 et suivants » ;

2° Au premier alinéa du III, après le mot : « vendus », sont insérés les mots : « dans le cadre d'un bail réel solidaire en application des articles L. 255-1 et suivants ».

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Nous avons eu l'occasion de le rappeler en commission : restreindre la vente d'HLM aux baux réels solidaires (BRS) reviendrait à imposer une limitation excessive.

La vente de logements est parfois nécessaire pour que les bailleurs sociaux équilibrent leurs opérations.

J'ajoute qu'elle ne soulève pas toujours un risque de spéculation foncière, bien au contraire. Selon l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols), plus de 55 % des ventes d'HLM aux personnes physiques sont localisées dans des zones peu tendues, voire non tendues – B2 et C2. À l'inverse, les zones tendues, A *bis* et A, qui regroupent pourtant un tiers du parc social, sont très peu concernées : elles représentent 17 % des ventes en tout.

Enfin, pour lutter contre la spéculation foncière, la commission a renforcé les dispositifs anti-spéculatifs applicables à la vente d'HLM.

Dès lors, j'émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 34.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 14 *bis* (nouveau)

① L'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Au 2° *ter*, les mots : « collectivité territoriale de rattachement » sont remplacés par les mots : « entité de rattachement définie à l'article L. 421-6 ainsi, qu'en cas de rattachement à un syndicat mixte, les membres de ce syndicat » et les mots : « ou d'aménagement » sont remplacés par les mots : « , d'aménagement ou tous travaux de réhabilitation, d'entretien ou de rénovation notamment énergétique » ;

③ 2° Est ajouté un 9° ainsi rédigé :

④ « 9° Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, réaliser, pour le compte de tiers, y compris en tant que tiers-financeur, toute opération ou tous travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées. – *(Adopté.)*

Article 14 *ter* (nouveau)

① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Les trois derniers alinéas de l'article L. 441-2-1 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

③ « Ce groupement d'intérêt public met en place un échange d'informations avec l'administration fiscale, dont les modalités sont précisées par décret en Conseil d'État, aux fins de recueillir et d'enregistrer dans le système national d'enregistrement les informations nécessaires pour instruire les demandes de logement

social ainsi que pour suivre et contrôler la situation des locataires des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1. » ;

④ 2° L'article L. 441-2-9 est ainsi modifié :

⑤ a) Le 3° est complété par les mots : « ainsi que par les agents des administrations, des organismes ou des établissements publics ou des personnes chargées d'une mission de service public soumis à une obligation de secret professionnel chargés d'évaluer les politiques d'attribution de logements sociaux, d'analyser la situation des demandeurs et d'identifier des personnes devant faire l'objet d'une priorité en application des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 ou en application de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par les agents de l'Agence nationale de contrôle du logement social chargés des études et des contrôles » ;

⑥ b) Après le 3°, il est inséré un 3° *bis* ainsi rédigé :

⑦ « 3° *bis* Les conditions d'accès aux données anonymisées du système national d'enregistrement ainsi que les services et les personnes morales pouvant y accéder ; »

⑧ c) Le 8° est abrogé ;

⑨ 3° L'article L. 442-5 est ainsi modifié :

⑩ a) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

⑪ – après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « et du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » ;

⑫ – après le mot : « missions », sont insérés les mots : « de contrôle et » ;

⑬ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les personnes publiques ou les personnes morales œuvrant dans les domaines de l'habitat social ou de la politique de la ville et inscrites sur une liste déterminée par voie réglementaire peuvent obtenir auprès du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 la communication de données anonymisées issues de l'enquête mentionnée au premier alinéa du présent article, à des fins d'exploitation statistique ou d'étude directement liées à l'exercice de leurs compétences. » ;

⑭ b) L'avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il précise également les modalités de communication de ces données, après établissement d'une convention, à des fins de recherche scientifique ou historique. »

Mme la présidente. L'amendement n° 162, présenté par Mmes Gacquerre et Noël et M. Séné, au nom de la commission, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 3

1° Au début, remplacer le mot :

Ce

par le mot :

Le

2° Après le mot :

public

insérer les mots :

mentionné au douzième alinéa

II. – Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

) Au 4°, après la référence : « L. 441-2-6 », sont insérés les mots : « du présent code » ;

III. – Alinéa 13

Remplacer les mots :

voie réglementaire

par le mot :

décret

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Il s'agit d'un amendement de précision rédactionnelle.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 162.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 14 *ter*, modifié.

*(L'article 14 *ter* est adopté.)*

Article 14 *quater* (nouveau)

① Après le sixième alinéa de l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

② « Le décret en Conseil d'État mentionné au sixième alinéa du présent article précise les conditions dans lesquelles l'Union sociale pour l'habitat peut accéder aux données recueillies à l'occasion des enquêtes mentionnées au premier alinéa et effectuer des appariements à des fins d'étude et d'évaluation des politiques de l'habitat social fondées sur des motifs d'intérêt public, à l'exclusion de tout autre usage. Les données individuelles auxquelles il est donné accès ne mentionnent ni nom, ni prénom, ni adresse, ni tout autre élément permettant une identification directe des individus, à l'exception des identifiants des logements locatifs sociaux dans le répertoire mentionné à l'article L. 411-10. Les résultats de ces travaux peuvent être mis à disposition du public sous une forme rendant impossible l'identification des personnes. »

Mme la présidente. L'amendement n° 163, présenté par Mmes Gacquerre et Noël et M. Séné, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Alinéa 2, au début

Remplacer les mots :

Le décret en Conseil d'État mentionné au sixième alinéa du présent article précise

par les mots :

Il précise également

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Il s'agit d'un amendement de simplification rédactionnelle.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 163.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 14 *quater*, modifié.

*(L'article 14 *quater* est adopté.)*

Article 15

① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 353-9-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

③ « Lors de la remise en location d'un logement ayant fait l'objet d'une réhabilitation, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut fixer un loyer ou une redevance supérieur aux loyers et redevances maximaux fixés par la convention conclue initialement en application de l'article L. 831-1 du présent code, dans la limite des montants maximaux qui pourraient être inscrits dans une telle convention si le logement concerné était acquis et conventionné à cette date. Les conditions d'association des collectivités territoriales ainsi que les modulations possibles de ces réévaluations en fonction de la localisation, de la qualité et des travaux de rénovation des logements sont fixées par décret en Conseil d'État. » ;

④ 2° La première phrase du second alinéa de l'article L. 353-9-3 est ainsi rédigée : « Un organisme d'habitations à loyer modéré peut déroger au premier alinéa du présent article soit, avec l'autorisation de l'autorité administrative, dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie de son patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation. » ;

⑤ 3° La première phrase du dernier alinéa de l'article L. 442-1 est ainsi rédigée : « Un organisme d'habitations à loyer modéré peut déroger à l'avant-dernier alinéa du présent article soit, avec l'autorisation de l'autorité administrative, dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie de son patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation. » ;

⑥ 4° (*nouveau*) L'article L. 442-1-2 est abrogé ;

⑦ 5° (*nouveau*) À la première phrase du deuxième alinéa du II de l'article L. 442-3, le mot : « quinze » est remplacé par le mot : « vingt-cinq » ;

⑧ 6° (*nouveau*) À la première phrase du second alinéa du III de l'article L. 445-3, les mots : « de l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « du conseil d'administration de l'organisme » et le mot : « elle » est remplacé par le mot : « il » ;

⑨ 7° (*nouveau*) Le 7° de l'article L. 472-3 est abrogé.

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 35 est présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

L'amendement n° 72 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 35.

M. Yannick Jadot. Tel qu'il est rédigé, l'article 15 permet aux organismes d'HLM de revaloriser les loyers du parc ancien au niveau de ceux qui sont appliqués aux logements neufs à la suite d'une réhabilitation. Pour le dire très clairement, les loyers dont il s'agit vont augmenter.

On le sait, les logements neufs sont, en moyenne, 17 % plus chers que le reste du parc social. Or les ménages concernés ne pourraient sans doute pas assumer une telle hausse, ce qui entraînerait une dangereuse paupérisation du parc social. C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 72.

Mme Marianne Margaté. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. L'article 15 donne des marges de manœuvre accrues, mais encadrées, aux bailleurs sociaux, afin qu'ils puissent augmenter les loyers des logements anciens ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

De telles hausses ne sont acceptables que si elles s'appliquent à des logements de qualité.

Je rappelle que le coût moyen d'une opération de rénovation d'un logement social s'établit entre 30 000 et 35 000 euros, selon une étude de l'Ancols de 2022. Nous parlons donc de montants élevés ; l'atteinte de l'équilibre financier n'est pas possible si les plafonds applicables aux conventions anciennes ne sont pas revalorisés.

De plus, nous avons pris soin d'encadrer le dispositif, en indiquant qu'un décret en Conseil d'État viendra préciser les modulations de loyers possibles en fonction des logements, de leur localisation et des travaux de rénovation réalisés. Les augmentations dont il s'agit ne seront ni automatiques ni systématiques.

Aussi, la commission émet un avis défavorable sur ces deux amendements identiques de suppression.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'émet le même avis que la commission.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 35 et 72.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 36, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Alinéa 3, au début

Insérer les mots :

Si les objectifs annuels d'attribution des logements prévus aux vingt-quatrième, trente-neuvième et quarante-troisième alinéas de l'article L. 441-1 sont atteints,

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Par cet amendement de repli, nous proposons de conditionner la possibilité de rehausser les loyers prévus par l'article 15 au respect des quotas légaux d'attribution aux ménages prioritaires et au premier quartile des demandeurs hors quartier prioritaire de la politique de la ville, afin que seuls les organismes en conformité avec leurs obligations sociales puissent utiliser cette nouvelle prérogative.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Les organismes HLM sont contrôlés par l'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols), qui vérifie le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le dispositif proposé par les auteurs de l'amendement serait difficile à mettre en œuvre, car les contrôles interviennent *a posteriori*.

En outre, les bailleurs sociaux ne peuvent pas bénéficier des revalorisations dans la limite de 5 % de l'indice de référence des loyers s'ils ne concluent pas de conventions d'utilité sociale.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 36. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 15. *(L'article 15 est adopté.)*

Après l'article 15

Mme la présidente. L'amendement n° 123, présenté par M. Mérillou, Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 15

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À titre expérimental pour une durée de six 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 relative à l'habitat volon-

taires peuvent, lorsque le nombre de demandes de logements sociaux qu'ils détiennent pour une attribution est inférieur ou égal à 2,1, déroger aux règles et modalités de gestion des attributions 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.

Dans le cadre de cette expérimentation, le ou les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence relative à l'habitat volontaires peuvent ajuster, dans une limite de 150 % maximum, 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. Les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence relative à l'habitat ainsi que d'une convention intercommunale d'attribution peuvent moduler jusqu'à 25 % le niveau de ressources mentionné au vingt-cinquième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent territorialement assure le suivi de cette expérimentation. Dans ce cadre, il 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 un bilan de l'impact de chaque expérimentation dont il peut avoir à connaître et fait des recommandations sur les suites à donner.

Les modalités d'organisation et de suivi de cette expérimentation sont définies par arrêté du ministre chargé du logement.

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Les bailleurs sociaux, notamment ceux qui sont présents dans les petites et moyennes villes, ont besoin de dispositifs pour lutter contre la vacance qui touche particulièrement le parc social dans les zones géographiques B2 et C.

Dans les territoires détendus, la vacance peut atteindre 8 % en zones B2 et C, contre 5,9 % et 4,3 % en zones B1 et A. Dans ces mêmes zones B2 et C, le taux de rotation dépasse 10 %.

Or, plus le taux de vacance est élevé, moins les fonds propres nécessaires à l'investissement le sont. Plus la rotation est élevée, plus les charges liées à la remise en état des logements le sont. Cette situation nuit à l'attractivité des communes concernées et contribue à accroître encore davantage la vacance.

Cet amendement vise ainsi à mettre en place une expérimentation « territoire zéro vacance » à la main des établissements publics de coopération intercommunale volontaires, dotés de la compétence habitat, pour mieux prendre en

compte les contextes locaux. Il est proposé de confier au comité régional de l'habitat et de l'hébergement le soin d'assurer le suivi de cette expérimentation sur son territoire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Malgré les modifications apportées au dispositif proposé, l'une des réserves que nous avons émises en commission demeure : les EPCI ne disposent pas d'un pouvoir réglementaire propre.

Dès lors, l'expérimentation envisagée, qui, certes, est intéressante, devrait plutôt être mise en œuvre dans le cadre des pactes territoriaux de l'article 2, nous semble-t-il, qui permettront aux autorités organisatrices de l'habitat de contractualiser avec l'État pour convenir de dérogations aux règles d'attribution selon les circonstances locales.

Peut-être conviendrait-il d'y travailler avec le Gouvernement dans la perspective du futur projet de loi de décentralisation ? En effet, une telle mesure pourrait être une solution pour nos territoires, en particulier dans nos départements ruraux.

Toutefois, dans l'immédiat, la commission sollicite le retrait de cet amendement ; à défaut, son avis serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Pour les raisons que Mme la rapporteure a exposées, le Gouvernement, tout en laissant ouverte la possibilité de discuter très rapidement de cette question, suggère le retrait de cet amendement ; à défaut, son avis serait défavorable.

Mme la présidente. Madame Artigalas, l'amendement n° 123 est-il maintenu ?

Mme Viviane Artigalas. Oui, je le maintiens, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 123.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 15 bis (nouveau)

- ① Le V de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début, sont ajoutés les mots : « Par dérogation aux deux premiers alinéas du III, » ;
- ③ 2° Les mots : « et L. 442-6 » sont remplacés par les mots : « , L. 442-6, L. 472-1-8 et L. 481-3 » – (*Adopté.*)

Article 15 ter (nouveau)

À la seconde phrase du cinquième alinéa du I de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou la prise en compte du développement durable » sont remplacés par les mots : « , la prise en compte du développement durable ou les services à caractère social d'intérêt direct pour les locataires » – (*Adopté.*)

Article 15 quater (nouveau)

- ① I. – À titre expérimental et pour une durée de 6 ans à compter de la promulgation de la présente loi, dans un objectif de revitalisation d'un territoire rural, sous réserve

d'un agrément octroyé par le représentant de l'État dans le département et après avis conforme du maire, les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation sont augmentés par avenant, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- ② 1° Les logements concernés sont achevés depuis au moins quarante ans à la date de dépôt de la demande et, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés au moyen de prêts aidés, ces derniers ont été intégralement remboursés ;
- ③ 2° Les logements concernés sont situés dans des territoires faisant l'objet d'un engagement de revitalisation au titre des programmes « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain » ou « Villages d'avenir », ou dans un périmètre de site patrimonial remarquable au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- ④ 3° L'avenant s'inscrit dans un projet global de réhabilitation visant à améliorer la fonctionnalité et l'attractivité résidentielle des logements et permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑤ 4° Le projet garantit le maintien d'une offre de logements sociaux dont au moins 30 % sont occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds applicables à un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration au sens du 3° du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts.
- ⑥ Les loyers ou redevances maximaux ayant ainsi fait l'objet d'une augmentation par avenant ne sont applicables qu'aux nouveaux locataires.
- ⑦ II. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article, notamment le taux maximal d'augmentation par avenant des loyers et redevances, qui tient compte de l'objectif d'amélioration de la fonctionnalité des logements et de leur performance énergétique.
- ⑧ III. – Le Gouvernement remet au Parlement un rapport dressant le bilan de l'expérimentation six mois avant son terme – (*Adopté.*)

TITRE V

SOUTENIR LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

Article 16

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 15 est ainsi modifié :
- ③ a) La première phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « ou la réalisation de travaux dans les parties privatives permettant d'atteindre le niveau de performance d'un logement décent au sens de l'article 6 de la présente loi et incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux » ;
- ④ b) (*nouveau*) Au premier alinéa du V, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « ou d'y réaliser des travaux permettant d'atteindre le niveau de performance

d'un logement décent mentionné à l'article 6 de la présente loi et incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux » ;

- ⑤ 2° (*nouveau*) Le quatrième alinéa du I de l'article 25-8 est complété par les mots : « ou la réalisation de travaux dans les parties privatives permettant d'atteindre le niveau de performance d'un logement décent au sens de l'article 6 de la présente loi et incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux ».

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 37 est présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel.

L'amendement n° 73 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 135 est présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 37.

M. Yannick Jadot. Si notre groupe, bien évidemment, est favorable au fait de soutenir les propriétaires quand ils ont des projets de rénovation, il faut tout de même prendre en compte le rapport de force qui existe de fait entre ces derniers et les locataires.

Dans sa rédaction issue des travaux de la commission, l'article 16 ne garantit aucune justification de la bonne réalisation des travaux de rénovation avant congé du locataire. Le propriétaire doit seulement justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise en cas d'abus. C'est sur le locataire lésé que pèsera le contrôle des congés pour reprise frauduleuse.

Une telle absence de moyens de contrôle est d'autant plus problématique que nous connaissons les risques d'abus et les sources de contournement des congés pour reprise, notamment dans les zones en forte tension locative, afin, parfois, de transformer un bien locatif en location meublée de courte durée.

Dès lors, malgré les quelques garde-fous apportés en commission, l'article 16 nous semble de nature à fragiliser un peu plus les droits des locataires.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 73.

Mme Marianne Margaté. Avec l'article 16, les personnes vivant dans des passoires thermiques, qui sont déjà en situation de fragilité, pourront l'être encore plus *via* une rupture de bail.

Oui, il faut engager des travaux de rénovation énergétique ! Oui, il s'agit parfois de travaux lourds, qui peuvent nécessiter un relogement ! Et tant mieux si des personnes peuvent être relogées dans de meilleures conditions. Mais ce n'est pas ce qui est proposé à l'article 16.

En effet, le propriétaire pourra mettre fin au bail pour réaliser les travaux sans obligation de relogement. La rénovation énergétique et la transition écologique seront transformées en menaces contre la vie des locataires, alors qu'elles doivent être un levier pour permettre de mieux vivre, dignement, dans un logement décent.

Cet article va à l'encontre de nos objectifs sociaux ou environnementaux. C'est pourquoi nous souhaitons sa suppression.

Mme la présidente. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 135.

Mme Viviane Artigalas. L'article crée un congé pour travaux de rénovation énergétique. Engager de tels travaux serait ainsi considéré comme un motif sérieux et légitime pour donner congé aux locataires, sans obligation de relogement.

Nous connaissons tous les tensions sur le marché locatif. Nous savons aussi qu'il est nécessaire pour un grand nombre de propriétaires de réaliser ce type de travaux ; cela relève désormais d'un enjeu de décence des logements.

Néanmoins, le grand chantier de la rénovation énergétique ne peut se faire au détriment des locataires. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle mon groupe soutient, depuis la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience, les rénovations d'ampleur par étapes, qui permettent de réaliser les travaux en milieu occupé.

Nous demandons donc la suppression de cet article.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Séné, rapporteur. Comme nous avons déjà eu l'occasion de le rappeler, notre commission avait adopté un dispositif similaire à celui qui est prévu par l'article 16 lors de l'examen du projet de loi Climat et résilience.

Il s'agit simplement de consacrer une jurisprudence constante des tribunaux judiciaires depuis 1996 et de contribuer de ce fait à clarifier l'application de la loi, afin de limiter les contentieux inutiles. Le congé pour travaux n'est donc pas plus défavorable aux locataires que le droit existant.

Néanmoins, nous avons entendu les craintes que cela peut faire surgir. C'est pourquoi la commission a bien précisé que les congés frauduleux seraient sanctionnés.

Dans ces conditions, nous émettons un avis défavorable sur ces trois amendements de suppression.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. C'est suffisamment rare pour être noté : en l'occurrence, le Gouvernement est plutôt favorable à ces trois amendements, qui visent à supprimer la mention du congé donné au locataire pour réalisation de travaux de rénovation énergétique dont le bailleur a l'obligation en application de la loi.

Le problème réside dans le fait de donner un congé spécifiquement pour la réalisation de travaux.

Si j'ai évidemment pu comprendre dans un premier temps l'intérêt de l'article 16, il m'est apparu, après de multiples échanges entre les services, que le dispositif envisagé pouvait être considéré comme excessif.

En effet, la loi reconnaît déjà au cas par cas la possibilité de donner congé au locataire lorsque le départ de ce dernier est nécessaire à la réalisation de travaux. Il est simplement nécessaire que cela constitue un motif légitime et sérieux pouvant justifier un congé. Ce serait ainsi le cas d'une rénovation importante, qui ne pourrait pas être réalisée en milieu occupé, mais qui serait nécessaire pour se prémunir d'une future interdiction de mise en location.

Mon sentiment est que les préoccupations des auteurs de l'article 16 sont déjà satisfaites par le droit actuel et qu'il n'est pas nécessaire de mentionner explicitement la possibilité d'un congé pour travaux de rénovation énergétique dans la loi.

D'ailleurs, cela pourrait introduire une ambiguïté ou, à tout le moins, une complexité juridique : le congé pourrait être justifié pour tous types de travaux, y compris autres que de rénovation énergétique, incompatibles avec le maintien du locataire dans le logement.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis favorable sur ces trois amendements.

M. Yannick Jadot. Ah ! Tout arrive ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 37, 73 et 135.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 145 est présenté par M. Delcros.

L'amendement n° 146 rectifié est présenté par MM. Masset et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel, Fialaire, Gold, Grosvalet et Guiol et Mmes Jouve et Pantel.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 3, 4 et 5

Compléter ces alinéas par les mots :

, sous réserve que le bailleur propose au locataire une solution de relogement adaptée, dans des conditions définies par décret

L'amendement n° 145 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Michel Masset, pour présenter l'amendement n° 146 rectifié.

M. Michel Masset. Cet amendement est dans le même esprit que ceux qui viennent d'être présentés.

L'article 16 permet aux bailleurs de donner congé aux locataires pour réaliser des travaux de mise en conformité énergétique. Si la rénovation du parc est évidemment un objectif légitime, elle ne saurait s'effectuer au détriment d'un principe fondamental, d'ailleurs rappelé par M. le ministre : le droit au maintien dans les lieux, garanti par la loi de 1989.

En l'état, le dispositif prévu ouvre la porte à des congés pour travaux sans encadrement suffisant. Il risque de fragiliser directement les locataires, en particulier les plus précaires d'entre eux, bien entendu, en leur faisant porter le coût social de la transition énergétique. En d'autres termes, on améliorerait la performance des logements en précarisant ceux qui y vivent. C'est incroyable !

La transition écologique ne peut pas se construire contre les occupants. Elle doit au contraire les protéger.

Par cet amendement, nous proposons donc un équilibre clair : oui à la rénovation énergétique, mais à condition que celle-ci s'accompagne obligatoirement d'une solution de relogement adaptée, afin que la rénovation du parc privé soit un progrès environnemental sans devenir une régression sociale !

Mes chers collègues, réfléchissez bien aussi à la situation dans laquelle les maires se retrouveront demain si l'article est adopté dans sa rédaction actuelle !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Séné, rapporteur. Les dispositions de cet amendement vont bien au-delà de la jurisprudence constante des tribunaux, que nous proposons de consacrer ici.

Une telle mesure aurait pour conséquence de faire peser une charge excessive sur le propriétaire, qui doit déjà effectuer les travaux. En effet, une telle obligation n'existe que lorsque le propriétaire est reconnu fautif en raison de l'insalubrité ou de l'état de péril du logement. Ce n'est pas le cas dont nous parlons en l'espèce.

Le congé pour travaux s'exerce de manière encadrée avec un préavis important : six mois.

L'adoption de cet amendement irait à l'encontre des signaux que nous souhaitons adresser aux propriétaires bailleurs. L'avis de la commission est donc évidemment défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 146 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 105 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel, Fialaire, Gold et Guiol, Mme Jouve, M. Masset et Mme Pantel, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

) Il est ajouté un paragraphe ainsi rédigé :

« – Lorsque le bailleur donne congé à son locataire pour la réalisation de travaux dans les parties privatives permettant d'atteindre le niveau de performance d'un logement décent au sens de l'article 6 de la présente loi et incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux, le logement ne peut être soumis à la location dans les six ans suivant la réalisation des travaux susmentionnés en tant que meublé de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. »

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Faute de suppression de l'article 16, cet amendement vise à tout le moins à prévenir l'effet d'aubaine ainsi créé, en conditionnant le nouveau motif de congé à l'engagement de ne pas transformer le logement en meublé de tourisme pendant les six années qui suivent les travaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Séné, rapporteur. Comme vous, nous sommes engagés dans la lutte contre l'éviction des logements de longue durée au profit de la location de meublés touristiques.

Pour transformer un logement loué en résidence principale en meublé de tourisme, il faut déjà obtenir une autorisation de changement d'usage. Certaines communes ont, à juste titre, mis en œuvre des conditions très strictes, comme la loi que nous avons votée en 2024 le leur permet.

L'outil que vous proposez ne nous semble donc pas le plus adapté pour lutter contre la prolifération des meublés touristiques. De grâce, laissons les communes réguler la location de meublés touristiques sans ajouter de mesures supplémentaires qui viendraient s'ajouter à leurs délibérations ou les contredire.

La commission émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 105 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 16.

(L'article 16 est adopté.)

Article 17

- ① Le 3° de l'article L. 124-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « 3° La mention expresse de l'absence de solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage, y compris le mandataire commun, les responsabilités de chaque entreprise dans l'exécution des travaux et les conséquences sur les garanties des ouvrages postérieurement à la réception des travaux ; » – *(Adopté.)*

Article 18

- ① I. – L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° La deuxième phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « ainsi qu'à la lutte contre la vacance des logements » ;
- ③ 2° *(nouveau)* Après le III *bis*, il est inséré un III *ter* ainsi rédigé :
- ④ « III *ter*. – L'agence nationale de l'habitat peut être saisie, par le maire d'une commune, de toute situation de vacance durable de logements ou d'immeubles situés sur le territoire de cette commune. Elle prend en compte cette saisine dans l'exercice de ses missions définies au présent article. Elle informe le maire des suites données à cette saisine. »
- ⑤ II. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ⑥ 1° L'article 26-12 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Avant le premier alinéa, il est ajouté un I ainsi rédigé :
- ⑧ « I. – L'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 peut être garanti dans les conditions prévues aux II ou III du présent article. » ;

- 9) b) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 10) – au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- 11) – après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou par un mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur » ;
- 12) c) Au deuxième alinéa, après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou le mécanisme de sûreté mentionné au premier alinéa du présent II » ;
- 13) d) À la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « , celle-ci est subrogée » sont remplacés par les mots : « ou du mécanisme de sûreté, ceux-ci sont subrogés » ;
- 14) e) Sont ajoutés des III et IV ainsi rédigés :
- 15) « III. – L'organisme prêteur est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, par un mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur ou par un mécanisme d'assurance, après constat de la défaillance du syndicat des copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 de la présente loi, pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement de ses accessoires.
- 16) « Le cautionnement solidaire ou le mécanisme de sûreté ou d'assurance mentionnés au premier alinéa du présent III ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, par la Caisse des dépôts et consignations ou par La Poste dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier. » ;
- 17) « IV. – Le contrat inclut une information spécifique des copropriétaires sur les modalités de la garantie de l'emprunt. » ;
- 18) 2° Au premier alinéa de l'article 26-13, les mots : « qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires » sont supprimés.

Mme la présidente. L'amendement n° 11 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belhiti, MM. Bruyen, Saury, Brisson et Delia, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade, Gosselin et Lermytte, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre et Sido, Mme Bellamy et M. Levi, est ainsi libellé :

Alinéa 4, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

, en particulier lorsque cette vacance concerne du bâti ancien situé dans les centres-bourgs, cœurs de villes et villages

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. Cet amendement vise à orienter prioritairement l'action de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) vers la réhabilitation du bâti ancien, notamment dans les centres-bourgs et les cœurs de ville. Il s'agit d'un enjeu à la fois de logement, de revitalisation urbaine et de préservation du patrimoine du quotidien.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Séné, rapporteur. L'Anah a une mission générale en faveur de l'habitat privé. Elle n'a pas vocation à agir spécifiquement dans les centres-bourgs ou cœurs de ville, dont la revitalisation relève d'ailleurs plutôt de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

J'émetts donc un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je partage l'avis de M. le rapporteur, tout en saluant l'intention des auteurs de cet amendement, qui ont le mérite d'attirer notre attention sur la question, ô combien importante, de la préservation du patrimoine.

Le Gouvernement suggère donc le retrait ou, à défaut, le rejet de cet amendement.

Mme Sabine Drexler. Je le retire, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 11 rectifié *ter* est retiré.

L'amendement n° 164, présenté par Mme Noël, M. Séné et Mme Gacquerre, au nom de la commission, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 4, deuxième phrase

Remplacer les mots :

de ses missions définies

par les mots :

de sa mission définie

II. – Alinéa 8

Remplacer les mots :

peut être

par le mot :

est

III. – Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La défaillance du syndicat des copropriétaires mentionnée au premier alinéa du présent III est constatée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Séné, rapporteur. Cet amendement rédactionnel vise à préciser que la « défaillance du syndicat des copropriétaires » devra être constatée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 164.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 18, modifié.

(L'article 18 est adopté.)

Article 18 bis (nouveau)

① I. – Le livre des procédures fiscales est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 135 B est ainsi modifié :

③ a) Le sixième alinéa est ainsi rédigé :

- ④ « Elle transmet également chaque année aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre la liste mentionnée à l'article L. 135 C. » ;
- ⑤ *b)* Au dernier alinéa, les mots : « ainsi que, à leur demande, aux services de l'État compétents en matière d'aménagement et d'environnement » sont supprimés ;
- ⑥ 2° L'article L. 135 C est ainsi rétabli :
- ⑦ « *Art. L. 135 C.* – L'administration fiscale transmet chaque année aux services de l'État compétents, à l'Agence nationale de l'habitat et au Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement la liste des locaux recensés l'année précédente à des fins de gestion de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale et des taxes sur les logements vacants.
- ⑧ « Cette liste indique, pour chaque local, son adresse, sa nature, sa valeur locative, l'identifiant fiscal du logement, sa nature et son mode d'occupation, la date de début d'occupation ainsi que la forme juridique de l'occupant s'il s'agit d'une personne morale.
- ⑨ « Si le local est vacant, elle indique la première année de vacance du local, l'année à partir de laquelle le local a été soumis à la taxe sur les locaux vacants, le taux d'imposition à cette taxe, le motif de la vacance ainsi que le nom, l'adresse postale et l'adresse électronique du propriétaire.
- ⑩ « La liste mentionnée au premier alinéa est adressée au ministère chargé du logement, complétée des montants des loyers déclarés à l'administration en application de l'article 1496 *ter* du code général des impôts. Cette liste est également adressée à l'Agence nationale pour l'information sur le logement.
- ⑪ « L'administration fiscale transmet, à leur demande, aux services de l'État et aux organismes mentionnés au premier alinéa du présent article la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants qui n'ont pas fait l'objet d'une imposition à la cotisation foncière des entreprises l'année précédente. »
- ⑫ II. – Le I entre en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

Mme la présidente. L'amendement n° 134 rectifié, présenté par M. Redon-Sarrazy, Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Après le mot :

propres

insérer les mots :

ainsi qu'aux établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme, pour les données qui les concernent,

M. Christian Redon-Sarrazy. Cet amendement a pour objet d'étendre la transmission de l'ensemble des données relatives aux locaux vacants, c'est-à-dire les données Lovac et Locomvac, prévue à l'article 18 *bis*, aux établissements publics fonciers locaux et d'État.

Ces établissements, qui sont dotés d'une expertise foncière et d'une ingénierie puissante, jouent un rôle essentiel dans nos territoires, auprès des élus, dans l'identification d'opportunités foncières, l'accompagnement et le portage de leurs projets. L'accès aux données leur permettra notamment d'avoir une meilleure connaissance du terrain, pour mobiliser plus finement et avec une plus grande réactivité les friches ou le bâti vacant.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Séné, rapporteur. Il s'agit d'un avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 134 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 18 *bis*, modifié.

(L'article 18 bis est adopté.)

TITRE VI

LOGER LES JEUNES ET LES TRAVAILLEURS

Article 19

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au 1° du V de l'article L. 301-5-1, après le mot : « alinéa », sont insérés les mots : « du I » ;
- ③ 2° *(Supprimé)*
- ④ 3° L'article L. 313-26-2 est ainsi modifié :
- ⑤ *a)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑥ *b)* Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑦ « II. – Lorsqu'un accord a été signé en application du I, le représentant de l'État peut, par convention, déléguer à la société mentionnée à l'article L. 313-19 ou aux employeurs bénéficiant de droits de réservation en application de l'article L. 441-1 tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie en application du quarante et unième alinéa du même article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, pour y loger des salariés bénéficiant d'une décision favorable de la commission mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou identifiés préalablement par les services de l'État comme faisant partie des personnes mentionnées aux quatrième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1. Les attributions effectuées dans ce cadre s'ajoutent à la proportion mentionnée au I du présent article qui est alors calculée sur les seules réservations acquises directement par cette société. » ;
- ⑧ 4° L'article L. 441-1 est ainsi modifié :

La parole est à M. Christian Redon-Sarrazy.

- 9 a) À la première phrase du trente-neuvième alinéa, après le mot : « santé », sont insérés les mots : « ou, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, par des entreprises assurant un service public de transport au sens de l'article L. 1221-3 du code des transports » ;
- 10 b) À la fin de la première phrase du quarantième alinéa, sont ajoutés les mots : « ou en contrepartie d'un apport de terrain accordé par tout établissement public ou toute entreprise publique » ;
- 11 5° Après l'article L. 441-1-3, il est inséré un article L. 441-1-3-1 ainsi rédigé :
- 12 « *Art. L. 441-1-3-1.* – Le représentant de l'État dans le département peut également, par convention, déléguer aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, pour y loger des salariés bénéficiant d'une décision favorable de la commission mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou reconnus préalablement par les services de l'État comme faisant partie des personnes mentionnées aux quatrième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1. » ;
- 13 6° L'article L. 442-7 est ainsi rédigé :
- 14 « *Art. L. 442-7.* – Les fonctionnaires et agents civils et militaires de l'État, de la fonction publique territoriale et de la fonction publique hospitalière ainsi que les agents et salariés des établissements publics et entreprises publiques attributaires de logements réservés par leur employeur ou leurs ayants droit ne bénéficient du maintien dans les lieux en cas de mutation, de cessation de services ou de décès que pendant un délai de six mois.
- 15 « Le premier alinéa est applicable, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aux salariés d'entreprises assurant un service public de transport au sens de l'article L. 1221-3 du code des transports, ou à leurs ayants droit, en cas de fin d'occupation de l'emploi par lequel ils contribuent à l'exécution du service public ou en cas de décès. En cas de transfert vers une entreprise aux fins d'occuper un emploi contribuant à l'exécution d'un service public de transport au sens du même article L. 1221-3, le salarié bénéficie du maintien dans les lieux. En contrepartie, son nouvel employeur apporte, à son précédent employeur, une compensation dont les modalités sont définies par décret. »
- 16 7° (*nouveau*) L'article L. 442-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 17 « Ces organismes peuvent également conclure, avec une personne morale de droit public ou privé, une convention mentionnée à l'article 253-1 en vue de la location de logements intermédiaires au sens du même article L. 302-16 aux agents ou salariés de la personne morale. »
- 18 II. – Le dernier alinéa du V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- 19 1° Le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 50 % » ;
- 20 2° Après le mot : « programme », la fin est ainsi rédigée : « pour le logement des agents de l'État, au-delà du contingent dont ce dernier dispose. »
- Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.
- L'amendement n° 66 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.
- L'amendement n° 137 est présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazay, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.
- Ces deux amendements sont ainsi libellés :
- Supprimer cet article.
- La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 66.
- Mme Marianne Margaté.** L'article 19 conditionne le bail à l'occupation d'un emploi qui serait lié au logement.
- J'attire l'attention du Sénat sur les risques réels de dérive d'une telle disposition. Mettre en place un système dans lequel perdre son emploi conduit à perdre son logement, c'est créer les conditions d'un chantage permanent à l'emploi.
- En outre, il est précisé dans l'article que si le logement est lié à l'emploi de votre conjoint, le décès de ce dernier vous oblige à partir ; vous serez donc à la fois veuf et sans-abri !
- L'article 19 est une fausse bonne idée, qui va précariser davantage et aggraver encore la crise du logement. Des critères de priorité sont déjà établis, notamment dans le cadre du droit opposable au logement (Dalo). D'ailleurs, les demandeurs reconnus prioritaires à ce titre sont parfois en emploi.
- Avec l'article 19, la priorité sera fondée non pas sur la situation du ménage, mais sur l'emploi du demandeur.
- Oui, les fonctionnaires, eux aussi, ont le droit d'être logés dignement, au plus près de leur lieu de travail ! Mais cela ne peut se faire au détriment des autres demandeurs. Le droit au logement doit être garanti à toutes et à tous, quelle que soit la situation professionnelle.
- Mme la présidente.** La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 137.
- Mme Viviane Artigalas.** Le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain est opposé à la délégation du contingent préfectoral pour prioriser le logement des personnes reconnues prioritaires au titre du Dalo selon qu'elles sont ou non en emploi.
- La multiplication des contingents liée au travail se fait nécessairement au détriment du droit universel au logement. La crise du logement a rendu l'accès au logement particulièrement difficile pour les populations les plus vulnérables.

Cette situation doit au contraire nous conduire à maintenir la fonction sociale du logement et à renforcer les efforts de solidarité nationale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Comme je l'avais fait en commission, je précise que la délégation du contingent préfectoral à Action Logement ou aux bailleurs sociaux ne sera pas systématique. Il s'agit simplement d'une faculté offerte au préfet, qui prendra bien évidemment en compte les circonstances locales pour mettre cette délégation en œuvre.

Cette délégation est très adaptée dans certains territoires très dynamiques et attractifs, où le logement est un enjeu crucial de recrutement et où les travailleurs sont extrêmement nombreux à être reconnus Dalo.

C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable sur ces deux amendements identiques.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 66 et 137.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n^o 45 rectifié, présenté par MM. Bleunven, J.M. Arnaud, Canévet, Chauvet, Delcros et Duffourg, Mme Guidez, MM. Levi et Mizzon et Mme Romagny, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 1

Insérer neuf alinéas ainsi rédigés :

° Après l'article L. 253-1-1, il est inséré un article L. 253-1-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 253-1-2. – I. – Un employeur ou un groupement d'employeurs de droit privé ou de droit public peut confier l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements dont il possède la nue-propriété à un bailleur social au sens de l'article L. 411-10, dans les conditions prévues au présent chapitre, pour une durée maximale de vingt ans.

« II. – La faculté prévue au I ne délie pas, le cas échéant, l'employeur de son obligation au titre de la participation mentionnée à l'article L. 313-1, ni des possibilités d'y déroger qui en découlent.

« III. – L'attribution des logements prévus au I résulte des délibérations des instances représentatives du personnel de l'employeur ou des décisions des instances représentatives du personnel de l'employeur ou des décisions de l'employeur pour les entreprises de moins de onze salariés, dans des conditions fixées par décret.

« L'attribution de ces logements n'est pas soumise aux règles qui découlent des articles L. 441 à L. 441-2-9, et ne relève pas de la commission prévue à l'article L. 441-2. Par conséquent, l'employeur nu-propriétaire est prioritaire sur l'attribution.

« IV. – En cas de vacance locative, l'employeur nu-propriétaire supporte les frais financiers laissés à la charge du bailleur social selon les termes fixés dans la convention d'usufruit prévue à l'article 253-1-1.

« En cas de vacance locative et après autorisation de l'employeur nu-propriétaire, le bailleur social peut louer, meublés ou non, les logements vacants à des personnes morales de droit public ou privé en vue d'une sous-location à leurs agents ou salariés.

« À la résiliation du contrat de sous-location, l'employeur nu-propriétaire redevient prioritaire dans l'attribution des logements.

« V. – À la fin de la convention d'usufruit mentionnée à l'article L. 253-1, dans les communes soumises au I ou au II de l'article L. 302-5, s'il souhaite vendre son bien, le nu-propriétaire informe de son souhait le bailleur social mentionné au I, qui peut se porter acquéreur en priorité. » ;

II. – Alinéas 16 et 17

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Yves Bleunven.

M. Yves Bleunven. Je souhaite tout d'abord rappeler quelques éléments de contexte.

Premièrement, il existe un lien fort entre l'emploi et le logement. Tous les employeurs dans des bassins d'emploi tendus mettent en avant des difficultés de recrutement quand il n'y a pas de logement.

Deuxièmement, depuis une vingtaine d'années, quand l'objectif est de 100 000 logements par an, on n'en construit même pas la moitié !

Il faut donc trouver des solutions.

Cet amendement vise précisément à instituer un régime d'usufruit locatif employeur. Il s'agit simplement de démembrer temporairement des propriétés pour permettre à un employeur d'acheter la nue-propriété d'un logement, tandis que l'usufruit est cédé pour une durée déterminée à un bailleur chargé de la gestion locative et de l'attribution des logements au profit des salariés.

Cela présente l'avantage de permettre de mobiliser des financements privés pour accroître l'offre de logements, car, encore une fois, nous avons un véritable souci dans les bassins d'emplois tendus.

Madame la présidente, puis-je enchaîner et défendre l'amendement suivant, qui est directement lié à celui-ci ?

Mme la présidente. Volontiers, mon cher collègue.

J'appelle donc en discussion l'amendement n^o 46 rectifié *bis*, présenté par MM. Bleunven, J.M. Arnaud, Canévet, Chauvet, Delcros et Duffourg, Mme Guidez, MM. Levi et Mizzon et Mme Romagny, qui est ainsi libellé :

I. - Après l'alinéa 1

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

° Après l'article L. 253-3, il est inséré un article L. 253-3-... ainsi rédigé :

« Art. L. 253-3-... – En application du 3^o de l'article 2 de la loi n^o 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986, le bail conclu entre le bailleur usufruitier et le locataire pour la location prévue au I de l'article L. 253-1-2 prévoit une clause de résiliation de plein droit du bail après la rupture du

contrat de travail au titre duquel le locataire se voit attribuer le logement, dans les conditions prévues à l'article 14-3 de la même loi. » ;

° Après le 6° du IV de l'article L. 302-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements détenus en usufruit locatif par un bailleur social, par lesquels les employeurs participent directement à l'effort de logement de leurs employés, au sens de l'article L. 253-1-2. »

II. - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article 14-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un article 14-3 ainsi rédigé :

« Art. 14-3. – Le contrat de location conclu entre le bailleur d'un logement loué en application de l'article L. 253-1-2 du code de la construction et de l'habitation et l'employé mentionné au III de ce même article ou conclu directement entre le locataire et le propriétaire-employeur prévoit une clause de résiliation de plein droit dudit contrat après la rupture du contrat de travail au titre duquel ledit employé se voit attribuer le logement. La notification de cette décision comporte le motif de la résiliation et précise sa date d'effet, qui, selon le cas :

« 1° En cas de rupture du contrat de travail à l'initiative du locataire, ou en cas de rupture conventionnelle, la résiliation prononcée en application du premier alinéa ne peut produire effet avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date à laquelle cette rupture prend effet ;

« 2° En cas de rupture du contrat de travail à l'initiative de l'employeur, cette résiliation du bail ne peut produire effet qu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle la décision de licenciement est devenue définitive. »

La parole est à M. Yves Bleunven.

M. Yves Bleunven. La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) a ouvert la possibilité pour des organismes HLM de louer des logements à des personnes morales, pour que celles-ci puissent ensuite les sous-louer à leurs agents ou salariés.

Malheureusement, cette loi n'a pas été assez loin. D'ailleurs, lorsque j'avais interrogé le ministre chargé du logement sur le problème du contrat de travail lié au contrat de bail, il m'avait été répondu que cette disposition de la loi 3DS n'était pas opérante.

Nous proposons donc la création d'un bail spécifique dit bail employeur, permettant d'insérer une clause résolutoire dans un bail lorsque le logement a été mis à disposition du salarié par l'employeur, avec un délai minimal de six mois avant la résiliation en cas de licenciement et de trois mois en cas de démission.

Il s'agit, là encore, de favoriser l'emploi dans les bassins très tendus en matière de logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Les auteurs de l'amendement n° 45 rectifié proposent de reprendre une partie de la proposition de loi que Dominique Da Silva, alors député, avait déposée au mois d'avril 2023. Le dispositif est intéressant, mais nous ne l'estimons pas assez mûr. C'est la raison pour laquelle nous ne l'avons pas retenu en commission.

Tout d'abord, il serait dommageable que les logements gérés par des bailleurs sociaux ne soient pas attribués à des personnes respectant les plafonds de ressources de logements sociaux.

Ensuite, il nous semble périlleux de prévoir que les logements soient attribués par l'employeur. Non seulement cela priverait le bailleur de toute maîtrise sur le parc, mais, en plus, cela reviendrait à supprimer les règles relatives aux priorités, ce qui pourrait induire un fonctionnement peu transparent du parc social, voire un risque de discrimination au sein des entreprises.

Conscients de l'importance du sujet, notamment pour les entreprises de moins de cinquante salariés, nous avons proposé le développement de l'usufruit locatif employeur dans le logement intermédiaire, qui offre plus de liberté.

Dans ces conditions, la commission suggère le retrait de cet amendement ; à défaut, son avis serait défavorable. Et, de ce fait, l'amendement n° 46 rectifié *bis*, qui est directement lié au précédent, deviendrait sans objet.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Tout d'abord, je voudrais saluer la préoccupation qui est la vôtre, monsieur le sénateur Bleunven.

L'adéquation entre l'emploi et le logement est une question cruciale. Nous avons pu en discuter dans votre beau département du Morbihan, un territoire hyperattractif, mais où le développement de l'emploi se trouve aujourd'hui freiné par les difficultés à se loger. Les échanges que nous avons pu avoir dans le cadre de la conférence que vous aviez organisée avec des employeurs ont bien montré qu'il y avait des pistes à creuser.

Toutefois, je vais me rallier à l'avis de Mme la rapporteure et des différentes administrations, ainsi que de l'Union sociale pour l'habitat ou d'Action Logement. Pour le moment, ces organismes nous invitent à être très prudents en la matière et à bien mesurer tous les effets de bord que pourraient avoir ce type de mesures.

Je vous propose de nous revoir pour travailler sur le sujet, monsieur le sénateur. Mme la rapporteure a indiqué que le dispositif ne lui semblait pas encore mûr. Faisons-le donc mûrir ensemble, et voyons comment nous pouvons apporter des réponses claires sur la question de l'adéquation de l'emploi et du logement.

En attendant, je sollicite le retrait de cet amendement ; à défaut, j'émets un avis défavorable.

M. Yves Bleunven. Je retire mes deux amendements, madame la présidente !

Mme la présidente. Les amendements n° 45 rectifié et 46 rectifié *bis* sont retirés.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 38, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Salmon, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli et Mmes Ollivier, Poncet Monge, Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 4 à 7

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéas 11 et 12

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jacques Fernique.

M. Jacques Fernique. Cet amendement vise à supprimer les dispositions de l'article 19 prévoyant une délégation élargie du contingent préfectoral à différents acteurs, afin de faciliter l'accès au logement des salariés.

Si une telle mesure peut évidemment répondre à certains besoins en matière d'attractivité et de logement des travailleurs, elle ne saurait, à notre avis, se faire au détriment et en concurrence des publics les plus fragiles.

Le contingent préfectoral constitue un levier essentiel pour la mise en œuvre du droit au logement opposable et l'accueil des publics prioritaires. La délégation prévue par cet article pourrait réduire la capacité de l'État à répondre à ses obligations, donc fragiliser les objectifs de mixité sociale portés par la politique des attributions.

Nous nous opposons également à la délégation du contingent préfectoral à Action Logement. Le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées et la Cour des comptes ont alerté ces dernières années sur les carences d'Action Logement dans l'effort de relogement des salariés et demandeurs d'emploi mal logés. Il apparaît donc que cet organisme n'est pas en capacité de gérer le contingent préfectoral.

Vous l'aurez compris, mes chers collègues : nous proposons de supprimer des dispositions de l'article 19 qui détournent une part croissante du logement social de sa vocation universelle au profit de logiques catégorielles.

Mme la présidente. L'amendement n° 76, présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky, est ainsi libellé :

Alinéa 7

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette délégation ne peut avoir pour effet de réduire la capacité de l'État à satisfaire les obligations résultant du droit au logement opposable ni de porter atteinte au respect des objectifs de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires définis à l'article L. 441-1.

La parole est à Mme Marianne Margaté.

Mme Marianne Margaté. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Comme je viens de l'indiquer, la délégation du contingent préfectoral aux bailleurs sociaux ou à Action Logement serait seulement une faculté accordée au préfet, qui restera décisionnaire et appréciera les circonstances locales.

La précision que les auteurs de l'amendement n° 76 proposent d'introduire est superfétatoire. La délégation préfectorale ne se fait pas au préjudice des autres règles en matière d'attribution des logements sociaux, qui demeurent applicables.

J'émetts donc un avis défavorable sur ces deux amendements.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 38.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 76.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 19.

(L'article 19 est adopté.)

Après l'article 19

Mme la présidente. L'amendement n° 128, présenté par Mme Artigalas, MM. Bouad, Kanner, Montaugé, Mérillou et Michau, Mme Linkenheld, MM. Cardon, Pla, Redon-Sarrazy, Stanzione, Tissot, Bourgi et Gillé, Mme Narassiguin, MM. Ros, M. Weber, Ziane et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 19

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « mentionnés », sont insérés les mots : « au 5° du même article et » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les redevances pratiquées pour les logements mentionnés au 5° de l'article L. 831-1 sont révisés chaque année au 1^{er} janvier selon un indice composite prenant en compte la variation de plusieurs sous-indices, qui sont définis par décret. Ce décret précise également les modalités de révision. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Les gestionnaires de logements-foyers, dont les résidences sociales, facturent à leurs résidents non pas un loyer et des charges régularisées annuellement, mais une redevance toutes charges et prestations comprises. C'est donc le gestionnaire qui assume les évolutions du coût des charges.

Depuis 2009, l'indexation des redevances est fondée sur le seul indice de référence des loyers (IRL), mais celui-ci ne permet pas de prendre en compte les dépenses spécifiques aux foyers et résidences sociales, notamment le poids de l'entretien, de la construction, de l'énergie, des fluides et des services.

Ainsi, cet amendement vise à revenir à un indice composite. Les conséquences de cette réforme devront être compensées dans le cadre de la loi de finances par une revalorisation de l'enveloppe consacrée aux aides au logement à hauteur de 5 millions d'euros.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Cet amendement vise à obtenir que les redevances des logements-foyers, qui englobent le loyer et les charges, soient réévaluées de manière plus adaptée qu'aujourd'hui.

Ce sujet mérite en effet d'être examiné, puisque la réévaluation des charges, notamment en matière d'énergie, n'a pas été aussi dynamique que les coûts réels, ce qui a mis en difficulté des gestionnaires.

Nous sommes conscients de ce problème ; il faut donc trouver une meilleure solution. La rédaction proposée ici nous paraît toutefois trop imprécise pour être adoptée en l'état, puisqu'il est question d'un indice composite à préciser avec des sous-indices dont la nature nous est inconnue.

Par ailleurs, il faut bien avoir conscience qu'une revalorisation plus dynamique de la redevance serait peut-être problématique pour les locataires. Il faudrait donc sans doute envisager la question de manière plus large et concertée, sous l'égide du ministère du logement.

Pour ces raisons, la commission sollicite l'avis du Gouvernement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Comme vient de l'indiquer Mme la rapporteure, il faudrait, pour réaliser une telle réforme, définir de manière beaucoup plus concrète et détaillée ce qui pourrait être proposé en guise de compensation.

Il faut le dire, l'indice de référence des loyers protège aujourd'hui beaucoup plus les résidents, notamment en limitant les effets de l'inflation.

Par ailleurs, l'application de l'IRL permet de garantir une égalité de traitement entre les résidents des logements-foyers et les locataires des logements ordinaires.

En conséquence, le Gouvernement émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 128.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 147 rectifié, présenté par Mmes Berthet et Bellamy, MM. J.M. Boyer, Daubresse, Delia et Khalifé, Mme Lassarade et MM. D. Laurent, Panunzi, Saury et Sido, est ainsi libellé :

Après l'article 19

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 353-22 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par

le bailleur en application de l'article 23 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. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. »

La parole est à Mme Martine Berthet.

Mme Martine Berthet. Cet amendement a pour objet de transposer une recommandation de notre rapport d'information relatif au logement des jeunes, celle qui vise à faciliter le développement de logements réservés aux jeunes de moins de 30 ans.

Il tend ainsi à ouvrir la possibilité aux bailleurs sociaux de récupérer les charges de ces logements *via* un forfait, comme dans le cas de la colocation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Cet amendement vise en effet à rendre effective une recommandation de la mission d'information sur le logement des jeunes, dont vous étiez rapporteure aux côtés de Viviane Artigalas et d'Yves Bleunven, ma chère collègue.

Une telle proposition permet de résoudre un blocage identifié par les bailleurs sociaux, car les jeunes de moins de 30 ans restent peu de temps dans ces logements.

C'est la raison pour laquelle la commission émet un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Gouvernement a un avis différent.

L'adoption de cet amendement aurait pour effet d'autoriser les bailleurs sociaux à récupérer les charges locatives accessoires au loyer principal des logements occupés par des jeunes de moins de 30 ans, sous la forme d'un forfait.

Or il se trouve que cette modalité de récupération des charges est déjà en vigueur pour les résidences universitaires conventionnées, grâce aux aides personnalisées au logement. Ces résidences accueillent des étudiants de moins de 30 ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.

En dehors des résidences universitaires, les logements sociaux qui peuvent être loués à des jeunes de moins de 30 ans sont des logements compris dans des immeubles qui ne sont pas réservés à ce jeune public.

Dans ces conditions, il ne semble pas vraiment possible de demander aux bailleurs sociaux d'appliquer, dans un même immeuble, deux méthodes différentes de récupération des charges. Cela ne serait pas équitable vis-à-vis des autres locataires, qui continueraient à payer leurs charges réelles, et rendrait en partie incertain le modèle économique du bailleur.

Pour ces raisons, le Gouvernement sollicite le retrait de cet amendement, faute de quoi il émettrait un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 147 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 19.

Article 19 bis (nouveau)

- ① I. – Après l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 313-1-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 313-1-1. – Sans préjudice des dispositifs mentionnés au présent chapitre, tout employeur peut prendre en charge tout ou partie des intérêts du crédit immobilier contracté par un salarié primo-accédant pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.
- ③ « La prise en charge mentionnée au premier alinéa ne peut pas donner lieu, en cas de rupture du contrat de travail, à restitution par le salarié des sommes déjà versées. »
- ④ II. – Au plus tard le 30 septembre 2026, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'opportunité de créer une exonération de cotisations et contributions de sécurité sociale en contrepartie de la prise en charge par les employeurs des intérêts des crédits immobiliers contractés par les salariés primo-accédant.
- ⑤ Le rapport établit une évaluation chiffrée de l'incidence d'une telle exonération sur le budget de l'État et des administrations de sécurité sociale.
- ⑥ Il identifie également les voies et moyens pour encourager le soutien, par les employeurs, à l'accès au logement de leurs salariés – (Adopté.)

Article 20

- ① I. – Les conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ② II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services – (Adopté.)

Intitulé de la proposition de loi

Mme la présidente. L'amendement n° 16 rectifié *ter*, présenté par Mme Drexler, MM. Klinger, Genet, Naturel et Bonneau, Mmes Garnier et Muller-Bronn, MM. Burgoa et Kern, Mme Belrhiti, MM. Bruyen, Saury, Brisson et Delia, Mme de Marco, M. Paumier, Mmes Lassarade, Gosselin et Lermytte, MM. Panunzi et Hingray, Mmes N. Delattre, de La Provôté, Demas et Ventalon, M. Anglars, Mme Josende, MM. Lefèvre et Sido, Mme Bellamy et MM. Haye et Levi, est ainsi libellé :

Après le mot :

logements

insérer les mots :

, la réhabilitation

La parole est à Mme Sabine Drexler.

Mme Sabine Drexler. Cet amendement tend à faire figurer explicitement la réhabilitation parmi les objectifs de la politique nationale du logement dans l'intitulé de la propo-

sition de loi. Ce faisant, nous opérerions une clarification politique essentielle, qui placerait la réhabilitation au même niveau que la construction neuve.

Quel que soit l'avis qui sera émis sur cet amendement d'appel, mes collègues cosignataires et moi-même tenons ce soir à remercier la commission et ses rapporteurs, ainsi que M. le ministre, qui ont pris en considération le sujet de la préservation du patrimoine et tenu compte de nos alertes dans le cadre de l'examen de cette proposition de loi.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Amel Gacquerre, rapporteure. Je vois que vous préféreriez que nous parlions de proposition de loi Chorc, au lieu de Choc ! (Sourires.) Or il ne semble pas souhaitable d'allonger encore davantage l'intitulé de ce texte, dont l'objet principal est de relancer la construction et l'offre de logements.

La réhabilitation permet bien de contribuer à augmenter cette offre. Nous sommes donc d'accord sur le fond, même si la commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie, madame la sénatrice, de nous permettre de souligner l'importance de la réhabilitation dans la production de logements, au-delà de la construction. Il est bon de conclure cette longue discussion par ce rappel essentiel.

Je vous ferai remarquer que le statut du bailleur privé avait vocation non seulement à permettre la production de logements neufs, mais aussi à réhabiliter les logements anciens, ce qui est absolument fondamental. Notez que je me suis systématiquement opposé aux propositions qui consistaient à sacrifier l'un pour sauver l'autre.

Concernant l'intitulé de la proposition de loi, je considère que l'acronyme Choc trouvé par Dominique Estrosi Sassone et Mathieu Darnaud est tout à fait pertinent. Le Gouvernement s'en remet sur ce point à la sagesse du Sénat.

Je remercie chacune et chacun d'entre vous de la qualité de ce débat. Permettez-moi, une fois de plus, de saluer Mme Dominique Estrosi Sassone, qui a défendu cette proposition de loi avec beaucoup de talent et de professionnalisme. J'ai pu constater, au travers de la qualité de ce texte et de nos débats, combien le sujet était maîtrisé.

Je remercie également les rapporteurs de leur travail. Ce fut un plaisir que de parler du logement dans cet hémicycle ! (Sourires.)

Mme Sabine Drexler. Je retire mon amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 16 rectifié *ter* est retiré.

La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Je veux, à mon tour, remercier de leur travail nos trois rapporteurs, Sylviane Noël, Amel Gacquerre et Marc Séné. Ils ont défendu les avis de la commission avec conviction et détermination. Par ailleurs, je remercie le personnel de la commission des affaires économiques du Sénat, car ce travail est aussi le sien.

Je remercie l'ensemble des collègues qui ont participé à ces débats. Ces derniers ont, sans surprise, été nourris. Nous avons retrouvé des clivages bien connus sur un certain

nombre de sujets, mais c'est l'expression d'une réflexion saine, à laquelle nous sommes habitués ici. Nous espérons que le texte continuera à cheminer.

Enfin, je veux remercier très sincèrement tous ceux qui ont contribué à cette proposition de loi, laquelle a notamment intégré les recommandations de Sophie Primas, mais aussi certaines dispositions des propositions de loi d'Amelle Gacquerre et de Viviane Artigalas, comme le président Darnaud et moi-même l'avions souhaité. L'idée était d'exprimer une vision et de poser les fondations d'une politique du logement à moyen terme, ce qui semble avoir manqué jusqu'alors.

Je vous remercie d'avoir été présent au banc du Gouvernement, monsieur le ministre, et surtout d'avoir accueilli plus que favorablement cette proposition de loi, malgré certains avis défavorables de votre part. Au demeurant, je me doute que ces avis émanaient davantage de l'Élysée et de Bercy : je suis sûre que, au fond, vous ne pensiez pas ce que vous disiez... *(Sourires.)*

Nous comptons sur vous, monsieur le ministre, pour que cette proposition de loi Choc soit examinée à l'Assemblée nationale. Peut-être viendra-t-elle compléter le plan relatif au logement que vous avez annoncé et que vous présenterez très prochainement. *(Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et UC, ainsi qu'au banc des commissions. – Mme Nicole Duranton applaudit également.)*

Mme la présidente. Mes chers collègues, nous avons achevé l'examen des articles de ce texte.

Je vous rappelle que les explications de vote et le vote par scrutin public sur l'ensemble de la proposition de loi se dérouleront le mardi 20 janvier, à quatorze heures trente.

La suite de la discussion est renvoyée à cette prochaine séance.

5

ORDRE DU JOUR

Mme la présidente. Mes chers collègues, je vais lever la séance.

Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à demain, mercredi 14 janvier 2026 :

À quinze heures :

Questions d'actualité au Gouvernement.

À seize heures trente et le soir :

Proposition de loi visant à améliorer les moyens d'action de l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués et à faciliter l'exercice des missions d'expert judiciaire, présentée par M. Antoine Lefèvre (procédure accélérée ; texte de la commission n° 263, 2025-2026) ;

Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, relative à la confidentialité des consultations des juristes d'entreprise (texte de la commission n° 261, 2025-2026).

Personne ne demande la parole?...

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures cinquante-cinq.)

NOMINATION D'UN MEMBRE
D'UNE DÉLÉGATION SÉNATORIALE

Le groupe Écologiste – Solidarité et Territoires a présenté une candidature pour la délégation sénatoriale à la prospective.

Aucune opposition ne s'étant manifestée dans le délai d'une heure prévu par l'article 8 du règlement, cette candidature est ratifiée : M. Thomas Dossus est proclamé membre de la délégation sénatoriale à la prospective, en remplacement de M. Yannick Jadot, démissionnaire.

*Pour le Directeur des comptes rendus
du Sénat, le Chef de publication*

JEAN-CYRIL MASSERON

ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

de la séance

du mardi 13 janvier 2026

SCRUTIN N° 144

sur l'amendement n° 31 rectifié, présenté par M. Yannick Jadot et plusieurs de ses collègues, tendant à supprimer à l'article 4 de la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants	342
Suffrages exprimés	339
Pour	113
Contre	226

Le Sénat n'a pas adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE LES RÉPUBLICAINS (130) :

Contre : 129

N'a pas pris part au vote : 1 M. Gérard Larcher, Président du Sénat

GRUPE SOCIALISTE, ÉCOLOGISTE ET RÉPUBLICAIN (65) :

Pour : 65

GRUPE UNION CENTRISTE (59) :

Contre : 58

N'a pas pris part au vote : 1 Mme Sylvie Vermeillet, Présidente de séance

GRUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (20) :

Contre : 20

GRUPE RASSEMBLEMENT DES DÉMOCRATES, PROGRESSISTES ET INDÉPENDANTS (19) :

Contre : 19

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE - KANAKY (18) :

Pour : 18

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (17) :

Pour : 14

Abstentions : 3 Mme Nathalie Delattre *, M. Bernard Fialaire **, Mme Véronique Guillotin **

GRUPE ÉCOLOGISTE - SOLIDARITÉ ET TERRITOIRES (16) :

Pour : 16

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (4) :

N'ont pas pris part au vote : 4 MM. Aymeric Durox, Joshua Hochart, Stéphane Ravier, Christopher Szczurek

Ont voté pour :

Cathy Apourceau-Poly	Vincent Éblé	Serge Mérillou
Viviane Artigalas	Frédérique Espagnac	Jean-Jacques Michau
Jérémy Bacchi	Sébastien Fagnen	Marie-Pierre Monier
Pierre Barros	Rémi Féraud	Franck Montaugé
Alexandre Basquin	Corinne Féret	Corinne Narassiguin
Audrey Bélim	Jacques Fernique	Mathilde Ollivier
Guy Benarroche	Jean-Luc Fichet	Saïd Omar Oili
Christian Bilhac	Fabien Gay	Alexandre Ouizille
Grégory Blanc	Hervé Gillé	Pierre Ouzoulias
Florence Blatrix	Annick Girardin	Guylène Pantel
Contat	Éric Gold	Sebastien Pla
Nicole Bonnefoy	Guillaume Gontard	Raymonde Poncet
Denis Bouad	Michelle Gréaume	Monge
Hussein Bourgi	Philippe Grosvalet	Émilienne Poumirol
Sophie Briante	Antoinette Guhl	Claude Raynal
Guillemont	André Guiol	Christian Redon-
Isabelle Briquet	Laurence Harribey	Sarrazy
Ian Brossat	Olivier Jacquin	Sylvie Robert
Colombe Brossel	Yannick Jadot	Pierre-Alain Roiron
Céline Brulin	Éric Jeansannetas	David Ros
Henri Cabanel	Patrice Joly	Laurence Rossignol
Marion Canalès	Bernard Jomier	Jean-Yves Roux
Rémi Cardon	Gisèle Jourda	Daniel Salmon
Marie-Arlette Carlotti	Mireille Jouve	Pascal Savoldelli
Maryse Carrère	Patrick Kanner	Ghislaine Senée
Christophe Chaillou	Éric Kerrouche	Silvana Silvani
Yan Chantrel	Marie-Pierre de La	Anne Souyris
Catherine Conconne	Gontrie	Lucien Stanzyne
Hélène Conway-	Gérard Lahellec	Rachid Temal
Mouret	Ahmed Laouedj	Jean-Claude Tissot
Evelyne Corbière	Annie Le Houerou	Simon Uzenat
Naminzo	Audrey Linkenheld	Mickaël Vallet
Jean-Pierre Corbisez	Jean-Jacques Lozach	Marie-Claude Varaillas
Thierry Cozic	Monique Lubin	Jean-Marc Vayssouze-
Cécile Cukierman	Victorin Lurel	Faure
Karine Daniel	Monique de Marco	Mélanie Vogel
Ronan Dantec	Marianne Margaté	Michaël Weber
Jérôme Darras	Didier Marie	Robert Wienie Xowie
Raphaël Daubet	Michel Masset	Adel Ziane
Gilbert-Luc Devinaz	Paulette Matray	
Thomas Dossus	Akli Mellouli	

Ont voté contre :

Marie-Do	Jean-Michel Arnaud	Nadine Bellurot
Aeschlimann	Jean Bacci	Catherine Belrhiti
Pascal Allizard	Arnaud Bazin	Martine Berthet
Jean-Claude Anglars	Bruno Belin	Marie-Pierre Bessin-
Jocelyne Antoine	Marie-Jeanne Bellamy	Guérin

Annick Billon	Laure Darcos	Loïc Hervé	Hervé Marseille	Vanina Paoli-Gagin	Pierre Jean Rochette
Olivier Bitz	Mathieu Darnaud	Christine Herzog	Pascal Martin	Paul Toussaint Parigi	Teva Rohfritsch
Étienne Blanc	Marc-Philippe Daubresse	Jean Hingray	Pauline Martin	Georges Patient	Bruno Rojouan
Jean-Baptiste Blanc	Vincent Delahaye	Alain Houpert	Hervé Maurey	François Patriat	Anne-Sophie Romagny
Yves Bleunven	Bernard Delcrois	Marie-Lise Housseau	Pierre Médevielle	Anne-Sophie Patru	Jean-Luc Ruelle
Christine Bonfanti-Dossat	Jean-Marc Delia	Jean-Raymond Hugonet	Thierry Meignen	Philippe Paul	Denise Saint-Pé
François Bonhomme	Patricia Demas	Jean-François Husson	Franck Menonville	Jean-Gérard Paumier	Hugues Saury
François Bonneau	Stéphane Demilly	Xavier Iacovelli	Marie Mercier	Cyril Pellevat	Stéphane Sautarel
Michel Bonnus	Chantal Deseyne	Corinne Imbert	Damien Michallet	Clément Pernot	Michel Savin
Alexandra Borchio	Brigitte Devésa	Annick Jacquemet	Brigitte Micouleau	Cédric Perrin	Elsa Schalck
Fontimp	Franck Dhersin	Micheline Jacques	Alain Milon	Évelyne Perrot	Patricia Schillinger
Corinne Bourcier	Catherine Di Folco	Lauriane Josende	Jean-Marie Mizzon	Annick Petrus	Marc Séné
Brigitte Bourguignon	Élisabeth Doineau	Else Joseph	Thani Mohamed Soilihi	Marie-Laure Phinera-Horth	Bruno Sido
Jean-Marc Boyer	Sabine Drexler	Muriel Jourda	Albéric de Montgolfier	Stéphane Piednoir	Jean Sol
Valérie Boyer	Alain Duffourg	Alain Joyandet	Catherine Morin-Desailly	Bernard Pillefer	Nadia Sollogoub
Jean-Luc Brault	Catherine Dumas	Roger Karoutchi	Philippe Mouiller	Kristina Pluchet	Laurent Somon
Max Brisson	Françoise Dumont	Claude Kern	Marie-Pierre Mouton	Rémy Pointereau	Francis Szpiner
Christian Bruyen	Laurent Duplomb	Khalifé Khalifé	Laurence Muller-Bronn	Sophie Primas	Lana Tetuanui
François-Noël Buffet	Nicole Duranton	Christian Klinger	Georges Naturel	Frédérique Puissat	Dominique Théophile
Bernard Buis	Dominique Estrosi Sassone	Mikaele Kulimoetoke	Anne-Marie Nédélec	Didier Rambaud	Sylvie Valente Le Hir
Laurent Burgoa	Jacqueline Eustache-Brinio	Sonia de La Provôté	Louis-Jean de Nicolaÿ	Jean-François Rapin	Anne Ventalon
Frédéric Buval	Agnès Evren	Laurent Lafon	Sylviane Noël	Évelyne Renaud-Garabedian	Dominique Vérien
Alain Cadec	Daniel Fargeot	Marc Laménie	Olivia Richard	Bruno Retailleau	Pierre-Jean Verzelen
Olivier Cadic	Gilbert Favreau	Florence Lassarade	Marie-Pierre Richer	Hervé Reynaud	Cédric Vial
Guislain Cambier	Isabelle Florennes	Michel Laugier	Olivier Rietmann	Olivia Richard	Jean Pierre Vogel
Christian Cambon	Philippe Folliot	Daniel Laurent		Marie-Pierre Richer	Louis Vogel
Agnès Canayer	Stéphane Fouassin	Christine Lavarde		Olivier Rietmann	Dany Wattebled
Michel Canévet	Christophe-André Frassa	Antoine Lefèvre			
Vincent Capocanellas	Amel Gacquerre	Dominique de Legge			
Emmanuel Capus	Laurence Garnier	Ronan Le Gleut			
Marie-Claire Carrère-Gée	Fabien Genet	Jean-Baptiste Lemoyne			
Alain Cazabonne	Frédérique Gerbaud	Marie-Claude Lermytte			
Samantha Cazebonne	Béatrice Gosselin	Henri Leroy			
Anne Chain-Larché	Nathalie Goulet	Stéphane Le Rudulier			
Patrick Chaize	Sylvie Goy-Chavent	Pierre-Antoine Levi			
Daniel Chasseing	Jean-Pierre Grand	Martin Lévrier			
Alain Chatillon	Daniel Gremillet	Anne-Catherine Loisier			
Patrick Chauvet	Jacques Groperrin	Jean-François Longeot			
Cédric Chevalier	Pascale Gruny	Vivette Lopez			
Guillaume Chevrollier	Daniel Gueret	Vincent Louault			
Marta de Cidrac	Jocelyne Guidez	Viviane Malet			
Olivier Cigolotti	Nadège Havet	Claude Malhuret			
Marie-Carole Ciuntu	Ludovic Haye	Didier Mandelli			
Édouard Courtial	Olivier Henno	Alain Marc			
Pierre Cuypers		David Margueritte			

Abstentions :

Nathalie Delattre *, Bernard Fialaire **, Véronique Guillotin **.

N'ont pas pris part au vote :

Gérard Larcher, Président du Sénat	Sylvie Vermeillet, Présidente de séance Aymeric Durox	Joshua Hochart Stéphane Ravier Christopher Szczurek
---------------------------------------	---	---

* Lors de la séance du mercredi 14 janvier 2026, Mme Nathalie Delattre a fait savoir qu'elle aurait souhaité voter contre.

** Lors de la séance du mercredi 14 janvier 2026, M. Bernard Fialaire et Mme Véronique Guillotin ont fait savoir qu'ils auraient souhaité voter pour.