

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

119^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du jeudi 19 janvier 2006

Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. MAURICE LEROY

1. **Engagement national pour le logement.** – Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (n^{os} 2709 rectifié, 2771) (p. 211).

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 211)

Article 1^{er} *bis* (p. 211)

Amendement n^o 204 de M. Hamel : M. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques ; M. Dominique Perben, ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. – Adoption.

Amendement n^o 148 de M. Brard : MM. Jean-Pierre Brard, le rapporteur, Etienne Pinte, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet. – Rejet.

Adoption de l'article 1^{er} *bis* modifié.

Après l'article 1^{er} *bis* (p. 212)

Amendement n^o 21 de M. Pinte : MM. Etienne Pinte, le rapporteur, le ministre, Jean-Pierre Brard, Michel Piron. – Rejet.

Amendements n^{os} 307 rectifié de M. Abelin et 326 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Pierre Abelin, Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, Jean-Louis Dumont, Rodolphe Thomas, Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques ; M. Etienne Pinte. – Rejet de l'amendement n^o 307 rectifié ; rejet de l'amendement n^o 326.

Article 2 A (p. 215)

Mme Martine Lignières-Cassou.

Amendement n^o 309 de M. Jacques Myard : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 36 rectifié de la commission des affaires économiques. – Adoption.

Adoption de l'article 2 A modifié.

Article 2 (p. 216)

MM. Jacques Myard, Jean-Pierre Brard.

Amendements identiques n^{os} 315 rectifié de M. Le Bouillonnet, et 316 rectifié de M. Abelin : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Rodolphe Thomas, le rapporteur, Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. – Retrait de l'amendement n^o 316 rectifié.

M. Michel Piron. – Rejet de l'amendement n^o 315 rectifié.

Amendement n^o 113 de M. Braouezec : MM. Jean-Pierre Brard, le rapporteur, le ministre, Etienne Pinte, Philippe Pemezec. – Rejet.

Amendement n^o 114 de M. Brunhes : MM. Jacques Brunhes, le rapporteur, le ministre, Jean-Pierre Brard, le président de la commission, Mmes Claude Darciaux, Martine Billard. – Rejet par scrutin.

Amendements identiques n^{os} 671 de M. Le Bouillonnet et 672 de M. Abelin : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Rodolphe Thomas. – Retrait de l'amendement n^o 672.

MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n^o 671.

Amendement n^o 115 de M. Braouezec : MM. Jean-Pierre Brard, le rapporteur, le ministre, le président de la commission. – Rejet par scrutin.

Amendement n^o 320 de M. Simon : MM. Yves Simon, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 205 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 206 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 249 de Mme Billard : Mme Martine Billard, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n^o 249 rectifié.

Amendement n^o 207 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 74 rectifié de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 37 rectifié de la commission des affaires économiques. – Adoption.

Amendement n^o 208 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 118 de M. Braouezec : MM. Jacques Brunhes, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 38 rectifié de la commission des affaires économiques. – Adoption.

Amendement n^o 116 de M. Braouezec : MM. Jacques Brunhes, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 39 rectifié de la commission des affaires économiques : MM. le rapporteur, le ministre, François Brottes. – Adoption.

Amendement n^o 311 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, François Brottes, Mme Martine Billard, MM. Jacques Brunhes, Michel Piron. – Rejet.

M. le président.

Suspension et reprise de la séance (p. 230)

Amendement n^o 117 de M. Brunhes : MM. Jacques Brunhes, le rapporteur, le ministre, François Brottes. – Rejet.

Amendements n^{os} 317 de M. Brard et 314 de M. Thomas : MM. Jacques Brunhes, Rodolphe Thomas, le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n^o 317 ; rejet de l'amendement n^o 314.

Amendements n^{os} 348 rectifié et 349 rectifié de M. Saddier : MM. Martial Saddier, le rapporteur, le ministre, François Brottes, Jacques Brunhes. – Retrait des amendements n^{os} 348 rectifié et 349 rectifié.

Amendements n^{os} 348 rectifié et 349 rectifié repris par M. Jacques Brunhes : M. le ministre. – Rejets.

Amendement n^o 321 rectifié de M. Simon : MM. Yves Simon, le rapporteur, le ministre, François Brottes. – Retrait.

Amendement n^o 209 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 121 de M. Patrick Braouezec avec les sous-amendements n^{os} 556 et 557 rectifié de M. Hamel : MM. Jacques Brunhes, le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet, Mme Martine Billard, MM. François Brottes, Jacques Myard, Mme Martine Lignières-Cassou. – Adoption du sous-amendement n^o 556 ; adoption du sous-amendement n^o 557 rectifié ; adoption de l'amendement n^o 121 modifié.

Les amendements n^{os} 312, 318, 252 et 210 n'ont plus d'objet.

Amendement n^o 313 de M. Ducout : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 2 modifié.

Article 2 *bis* (p. 235)

Amendement de suppression n^o 40 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Mme Martine Lignières-Cassou. – Adoption.

L'article 2 *bis* est supprimé.

Article 3 (p. 235)

Amendement de suppression n^o 351 de M. Myard : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre, Jean-Louis Dumont. – Rejet.

Amendement n^o 126 de M. Braouezec : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 3.

Article 3 *bis* (p. 236)

Amendements identiques n^{os} 254 de Mme Billard, 352 de M. Myard et 353 de M. Brottes : Mme Martine Billard, MM. Jacques Myard, François Brottes, le rapporteur, le ministre, Mme Muguette Jacquaint, MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Francis Vercamer, Michel Piron, Richard Mallié, le président de la commission des affaires économiques. – Adoption.

L'article 3 *bis* est supprimé.

Article 3 *ter* (p. 238)

Amendement n^o 255 Mme Billard : Mme Martine Billard, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 3 *ter*.

Article 3 *quater*. – Adoption (p. 238)

Article 3 *quinquies* (p. 238)

Amendement n^o 212 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 213 de M. Hamel. – Adoption.

Adoption de l'article 3 *quinquies*.

Après l'article 3 *quinquies* (p. 239)

Amendement n^o 328 rectifié de M. Thomas : MM. Rodolphe Thomas, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Article 3 *sexies* (p. 239)

Amendements identiques n^{os} 127 de M. Braouezec et 256 de Mme Billard : Mmes Muguette Jacquaint, Martine Billard, MM. le rapporteur, le ministre, Mme Martine Lignières-Cassou, MM. Michel Piron, Francis Vercamer, Jean-Louis Dumont, Yves Simon. – Rejet.

Adoption de l'article 3 *sexies*.

M. François Brottes.

Suspension et reprise de la séance (p. 241)

Après l'article 3 *sexies* (p. 241)

Amendement n^o 107 de M. Braouezec : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet. – Rejet.

Article 4 (p. 242)

Amendement de suppression n^o 356 de M. Le Bouillonnet : M. Jean-Yves Le Bouillonnet. – Retrait.

Amendement n^o 358 de M. Brard : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 214 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 215 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 357 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet, François Brottes. – Adoption.

Amendement n^o 219 rectifié de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 220 de M. Hamel. – Adoption.

Adoption de l'article 4 modifié.

Article 4 *bis* (p. 243)

MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, François Brottes.

Adoption de l'article 4 *bis*.

Après l'article 4 *bis* (p. 243)

Amendements identiques n^{os} 677 rectifié du Gouvernement et 329 de M. Saddier : MM. le ministre, Martial Saddier, le rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 333 rectifié de M. Ollier avec le sous-amendement n° 682 du Gouvernement : MM. Yves Simon, le ministre, le rapporteur, François Brottes. – Adoption du sous-amendement n° 682 rectifié ; adoption de l'amendement n° 333 rectifié modifié.

Amendement n° 335 de M. Brottes : MM. François Brottes, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Renvoi de la suite de la discussion à la prochaine séance.

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 245).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. MAURICE LEROY, vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quinze heures.)

1

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi adopté par le Sénat portant engagement national pour le logement (n^{os} 2709 rectifié, 2771).

Discussion des articles *(suite)*

M. le président. Ce matin, l'Assemblée a commencé l'examen des articles, s'arrêtant à l'article 1^{er bis}.

Article 1^{er bis}

M. le président. Sur l'article 1^{er bis}, je suis d'abord saisi de l'amendement n^o 204.

La parole est à M. Gérard Hamel pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

M. le président. La parole est à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, pour donner l'avis du Gouvernement.

M. Dominique Perben, ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 204.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour soutenir l'amendement n^o 148.

M. Jean-Pierre Brard. Je constate, monsieur le président, que la discussion redémarre bien, dans une bonne ambiance. Je ne devrais donc pas rencontrer de difficultés pour faire adopter mon amendement. *(Sourires.)*

La transmission aux préfets et aux maires de la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État ou à ses établissements publics est une mesure de transparence dont l'utilité est évidente. Cela va dans le sens

d'une meilleure visibilité, de meilleures anticipations et d'un meilleur pilotage des politiques foncières par les élus locaux.

Dans ces conditions, pourquoi se limiter aux immeubles de l'État et de ses établissements publics ? L'État détient des participations dans de nombreuses entreprises et ces entreprises publiques disposent souvent d'un important patrimoine foncier, dont une partie n'a plus d'utilité pour les activités actuelles ou futures. L'information sur les immeubles constituant ces patrimoines serait très utile aux élus locaux ainsi qu'aux préfets.

L'objet de cet amendement est donc d'aller jusqu'au bout de la logique de transparence qui inspire l'article 1^{er bis}.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Vous aviez raison, monsieur Brard : la séance avait trop bien commencé !

M. Jean-Pierre Brard. Je n'ai pas dit « trop » !

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a repoussé votre amendement, pensant qu'il élargit trop le champ des informations transmises aux élus locaux, en y incluant toutes les entreprises dans lesquelles l'État aurait une participation, fût-elle symbolique. Cela est beaucoup trop large pour un article qui vise spécifiquement l'État et les établissements dans lesquels celui-ci est présent, certes, mais très majoritairement.

M. le président. La parole est à M. Étienne Pinte.

M. Étienne Pinte. Je trouve que cet amendement a son utilité.

Sur le territoire de ma commune, est implantée une entreprise publique dans laquelle la participation de l'État est relativement importante : GIAT Industries. Elle est, elle était, plutôt, l'un des fleurons de notre industrie de l'armement. Lorsqu'il s'est agi de reconvertir une partie de ses terrains, l'État, par l'intermédiaire du préfet nous a sollicités. De même, lorsqu'il s'est agi de faire embaucher ou réembaucher, ou de reconvertir du personnel licencié, il s'est tourné vers nous pour accompagner la restructuration ainsi que la réinsertion du personnel.

Voilà pourquoi je trouve que cet amendement a sa raison d'être.

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

M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Au nom de quel principe le patrimoine foncier de sociétés ayant pour objectif social de fabriquer et de faire commerce devrait-il être porté à la connaissance des communes ?

Il appartient au conseil d'administration de ces sociétés de définir la stratégie de l'entreprise en fonction de son objet social, et de mettre tous les moyens dont elle dispose pour l'accomplir.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Présenté ainsi, votre refus, monsieur le ministre, paraît légitime. Néanmoins votre position n'a rien à voir ni avec l'article 1^{er} *bis* ni avec la modification proposée par notre collègue.

Je rappelle en effet que cet article dispose simplement que le représentant de l'État transmet aux maires qui en font la demande la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État et à ses établissements publics. Il ne s'agit que d'information.

Ce que propose l'amendement, à juste titre, c'est que cette information soit complète. L'exemple donné par M. Pinte montre bien l'intérêt de cette suggestion. Il ne s'agit pas de sous-entendre quoi que ce soit. Nous essayons d'établir la transparence des informations entre les acteurs du logement sur un territoire, qu'il s'agisse de l'État, qui restera partenaire, ou du maire.

D'une certaine manière, nous demandons que toutes les cartes soient posées sur la table. Ce n'est faire injure à personne que de souhaiter que la transparence prévale dans l'ensemble des dispositifs, dès lors que l'État reconnaît l'intérêt qu'il y a à vendre une partie de son patrimoine aux acteurs locaux pour augmenter l'offre de logement.

Par conséquent, la proposition est bonne. La réticence du ministre pourrait laisser penser qu'il veut bien être loyal, mais dans une certaine limite !

M. Michel Piron. Oh !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'État, j'en suis certain, peut être loyal. Que la commune dispose de ces informations ne me paraît pas susceptible de provoquer un séisme, comme le laisse entendre le ministre.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Monsieur le ministre, vous me prêtez des intentions qui ne sont pas les miennes.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. On ne prête qu'aux riches !

M. Jean-Pierre Brard. Je pense que si c'était M. Pinte qui avait déposé cet amendement, vous n'auriez pas réagi de la même manière. Quand je parle, vous voyez le bolchevique avec le couteau entre les dents ! *(Sourires.)*

M. Michel Piron. Mais non !

M. Jean-Pierre Brard. En l'occurrence, vous m'imaginez m'appropriant les immeubles où l'État a une participation !

M. Michel Piron. Quelle caricature !

M. Jean-Pierre Brard. Pas du tout ! Ce que je propose, ce n'est pas de « bolcheviser » tous ces immeubles, mais de faire la transparence.

Le Gouvernement, qui prétend vouloir décentraliser, admettrait-il l'opacité dans la diffusion de l'information, au nom du sacro-saint droit des sociétés à faire ce qu'elles veulent, sans tenir compte des collectivités publiques ?

M. Michel Piron. C'est presque le contraire !

M. Jean-Pierre Brard. Je vais citer un exemple.

Le ministère de l'agriculture – non pas un établissement dans lequel l'État a une participation mais l'État lui-même – avait un bâtiment dans ma bonne ville de Montreuil, qu'il

a laissé en déshérence totale, dans le plus grand mépris de la collectivité territoriale. Au bout de quelque temps, l'État ayant abandonné cet immeuble et ayant renoncé même à préserver sa valeur monétaire, il fut squatté par de pauvres gens qui y avaient trouvé refuge...

M. Yves Simon. Avec la bienveillance du maire !

M. Jean-Pierre Brard. ... et l'est resté pendant deux ans environ. Tout cela s'est produit, monsieur le ministre, parce que, dès l'origine, l'information n'a pas bien circulé.

À M. Hamel, qui m'objecte que le champ de l'amendement est trop vaste, je rétorquerais volontiers que c'est sa bonne foi qui ne l'est pas assez ! Il aurait pu, en effet, proposer un sous-amendement, démarche positive qui n'est pas interdite non plus au Gouvernement.

Voulez-vous, oui ou non, la transparence ? Ou bien la refusez-vous, dès lors qu'il s'agit de permettre aux maires de mieux connaître ce qui se trouve sur leur territoire ? Je suis sûr, monsieur le président de la commission, que si le problème se posait à Rueil-Malmaison, la réaction de son maire serait la même que la mienne !

M. le président. Nous ne la solliciterons pas !

Je mets aux voix l'amendement n° 148.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 1^{er} *bis*, modifié par l'amendement n° 204.

(L'article 1^{er} bis, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 1^{er} bis

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements portant article additionnel après l'article 1^{er} *bis*.

La parole est à M. Étienne Pinte pour présenter l'amendement n° 21.

M. Étienne Pinte. Par cet amendement, je souhaite que, dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme, les mots « le préfet au vu des » soient supprimés.

En effet, à l'heure actuelle, deux textes de loi donnent la responsabilité aux communautés urbaines ou aux communautés d'agglomération en matière de constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire.

Je vous rappelle, d'abord, que la loi du 7 juillet 1999 a conféré aux communautés urbaines, parmi leurs compétences obligatoires, « en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire, celle relative à [...] la constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire ».

Cette même loi a conféré aux communautés d'agglomération, parmi leurs compétences obligatoires, « en matière d'équilibre social de l'habitat, celle concernant [...] les réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ».

Quant à la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, elle a renforcé la responsabilité des établissements publics de coopération intercommunale à l'égard du programme local de l'habitat et elle a inscrit la politique foncière et les actions foncières parmi celles que l'EPCI doit obligatoirement définir dans le programme d'interventions de son plan local de l'habitat.

Les intercommunalités dotées d'un plan local de l'habitat ont une vision globale de la situation de l'habitat sur leur territoire et peuvent mettre en place des actions ciblées en matière de politique foncière. C'est d'ailleurs le cas de ma communauté de communes.

C'est pourquoi il est proposé que la création éventuelle d'un établissement public foncier local compétent sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale disposant, bien entendu, d'un plan local de l'habitat, relève de la seule délibération du conseil communal.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement pour deux raisons : d'abord, l'accord du préfet est nécessaire car les créations d'établissements publics engendrent la mise en place d'une taxe spéciale d'équipement ; ensuite, comment, sans l'avis du préfet, assurer la cohérence d'une politique foncière sur l'ensemble du territoire qui est sous sa responsabilité ?

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

M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. Le Gouvernement a le même avis que la commission. Le préfet a toujours été au centre du processus de création des structures d'intercommunalité, afin d'assurer la cohérence des démarches et des périmètres. C'est un premier argument, important, dès lors qu'un EPCI va jusqu'à se doter d'une structure de politique foncière.

Deuxième argument, il est important que le préfet puisse donner son avis sur la cohérence des démarches menées à un niveau intercommunal et celles conduites, par exemple, à l'échelle régionale.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Monsieur le ministre, vous avez beaucoup de chance d'avoir compris l'avis de la commission ! Pour ma part, j'ai seulement saisi qu'il fallait rechercher la cohérence. Mais nous ne devons pas regarder « l'entonnoir » du même côté, monsieur Hamel !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Je peux répéter mon explication !

M. Jean-Pierre Brard. Certes, la pédagogie est l'art de la répétition, mais quand le pédagogue est obligé de répéter, c'est parce qu'il n'a pas été assez bon la première fois !

M. Jacques Myard. Ou qu'il a de mauvais élèves !

M. Jean-Pierre Brard. Vous vous trompez, monsieur Myard, car chaque élève possède 16 milliards de neurones et bénéficie *a priori* d'un cerveau vierge. (*Rires et exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jacques Myard. Ce n'est pas une qualité !

M. Jean-Pierre Brard. Le rapporteur doit nous faire comprendre le bien-fondé de son avis. Or, pour l'instant, à moins qu'il ne s'agisse que d'un artifice, je ne vois pas où est la cohérence.

En réalité, monsieur le ministre, votre gouvernement est habité par la danse de Saint-Gui. Le président de séance, qui est aussi président de conseil général, comprend très bien ce que je dis : d'un côté, vous prétendez décentraliser et, de l'autre, vous tentez de récupérer ce que vous avez concédé dans le cadre de la décentralisation.

M. Jacques Myard. C'est la gauche qui l'a fait !

M. Jean-Pierre Brard. Un EPCI qui a sa propre politique foncière n'a pas besoin de la bénédiction *urbi et orbi* du préfet. Les principes de la décentralisation doivent s'appliquer, plus qu'à tout autre domaine, à la politique foncière qui est un levier essentiel, qu'il s'agisse d'une commune, d'une communauté d'agglomération, ou plus généralement d'un EPCI.

Votre argumentation ne tient pas la route, mais vous préférez garder la main sur les choses essentielles. En réalité, vous voulez maintenir, pour ces fonctionnaires, la faculté d'intervenir, remettant ainsi en cause la liberté des collectivités territoriales en matière de politique foncière. J'en veux pour preuve que vous souhaitez permettre à certaines communes de s'abstraire du quota de 20 % de logements sociaux en le rapportant à l'ensemble de l'intercommunalité. (*Protestations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Philippe Pemezec. C'est faux !

M. Jean-Pierre Brard. Il est inutile de le nier, vous êtes en train de comploter !

M. Jacques Myard. Vive le complot !

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Monsieur Brard, vous ne cesserez de m'étonner ! Vous venez de déclarer que le sujet est essentiel et vous voulez en déposséder le représentant de l'État. Venant de vous, j'avoue ma stupéfaction, d'autant que vous vous référez à la décentralisation.

M. Yves Simon. C'est comique !

M. Michel Piron. La politique de l'habitat, à l'évidence, doit être territorialisée et le partage des responsabilités, dûment organisé, peut seul en garantir l'efficacité. Que le préfet, représentant de l'État, soit gage de cohérence d'un outil qui, sur le plan opérationnel, doit être territorialisé, me semble être de bonne logique !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 307 rectifié et 326, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Jean-Pierre Abelin, pour soutenir l'amendement n° 307 rectifié.

M. Jean-Pierre Abelin. Les cessions du foncier et des immeubles appartenant à l'État sont un enjeu extrêmement important pour le logement social. Or, dans cette affaire, l'État poursuit deux objectifs : rechercher l'optimisation financière et donner la priorité au logement social. Il est à craindre qu'entre ces deux objectifs, la préférence aille souvent à l'optimisation financière.

Nous souhaitons donc que l'État rende compte annuellement au Parlement de l'ensemble de ces cessions. Ce serait un gage de transparence et un moyen de faire pencher la balance en faveur du logement social.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 326.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Notre amendement, qui diffère légèrement du précédent, vise à mener à terme le processus de conviction mutuelle dans lequel l'État vendra son patrimoine, dans des conditions intéressantes, aux acteurs du logement.

En effet nous n'avons aucun moyen technique de savoir exactement comment le dispositif a été mis en place : d'une part, il est difficile de compiler les données à l'échelle nationale et, d'autre part, les diverses configurations locales sont subtiles. Nous souhaitons donc que le Gouvernement remette chaque année au Parlement un rapport sur les données relatives à ces opérations.

Contrairement à l'amendement n° 307 rectifié, notre amendement, à l'instar de ce que propose M. Brard, vise l'intégralité du patrimoine de l'État et pas seulement la part répondant aux critères restrictifs du dispositif actuel. Cet amendement permettra d'assurer une transparence totale des conditions dans lesquelles l'État a assumé ses obligations.

M. Jean-Louis Dumont. C'est essentiel !

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable aux deux amendements.

Il existe déjà des moyens, tels que la LOLE, qui permettent au Parlement d'être informé. Monsieur Abelin, vous êtes le rapporteur du budget du logement et, à ce titre, vous pouvez interroger le Gouvernement sur ce sujet. Pourquoi créer une instance supplémentaire pour rendre compte de ce qui peut déjà être porté à connaissance ?

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

M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. Même avis que celui de la commission.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. L'attitude de la commission et du Gouvernement est fort étonnante. La transparence devient absolument nécessaire, car il ressort des discussions que nous avons eues lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2006 et du projet de loi de finances rectificative de 2005 que le Gouvernement entend profiter des plus-values réalisées, par exemple, sur les terrains de RFF. Hier, j'ai interrogé M. Borloo à ce sujet, mais, étant retenu ce matin en commission des finances, je n'ai pu entendre sa réponse.

Cela étant, eu égard à la meilleure des volontés qui anime l'ensemble des acteurs du logement dans cette assemblée, et peut-être même le Gouvernement, il nous faut assurer la transparence au moyen d'un rapport de quelques pages indiquant que tel terrain a été vendu à tel prix pour tel usage et à tel promoteur, privé ou public.

Un préfet de la République, en mission à la tête de RFF, a lancé un appel à projets en Île-de-France : des promoteurs privés réaliseront principalement des bureaux et aucun espace – ou si réduit qu'il est à peine perceptible – n'est réservé à un opérateur du logement public conventionné pour faire bénéficier nos concitoyens ayant un faible niveau de ressources d'un logement digne de ce nom en région parisienne.

C'est peu demander, au moment où le Gouvernement entend donner suite au rapport Mariton. Pendant dix ans les patrons successifs de la SNCF et de RFF, incapables de différencier leurs patrimoines, se sont étripés. Il a fallu que le Parlement se fâche et que le Gouvernement intervienne. Nous aimerions connaître aujourd'hui le résultat de cet arbitrage. Nous ne doutons pas de l'efficacité du ministre, surtout quand il s'agit de M. Perben, mais nous souhaitons pouvoir le lire.

Monsieur le ministre, nous vous faisons confiance pour nous donner toutes les informations et nous savons les difficultés que rencontrent les rapporteurs spéciaux quand ils exigent de votre administration de la transparence. Demandez à M. Mariton ou à M. Tron l'exercice auquel ils ont été contraints ! J'ai travaillé un peu avec ce dernier dans le cadre de la mission d'évaluation et de contrôle. L'expérience nous conduit à demander l'adoption de l'un ou l'autre de ces amendements. Ce serait le signe d'une volonté politique claire.

M. le président. La parole est à M. Rodolphe Thomas.

M. Rodolphe Thomas. Je souscris pleinement à ces propos. En tant qu'élus responsables, nous avons besoin d'une visibilité sur ce qui se passe en matière de terrains et de logements sur nos territoires et au niveau national. Depuis le début de cette discussion, nous menons une bataille de chiffres sur le nombre de logements construits, de PLAI ou de PLS, mais il n'y a aucune transparence. Cela étant, je ne doute pas de la véracité des chiffres donnés par M. Borloo, et c'est tout à son honneur, mais la lisibilité est difficile.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Patrick Ollier, président de la commission. J'aimerais clôturer ce débat dans une optique constructive. Il s'agit bien d'un rapport présenté au Parlement par le Gouvernement ?

M. Jean-Pierre Abelin et M. Jean-Louis Dumont. Oui !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Je pense, monsieur Dumont, que vous êtes informé de ce qui se passe au Parlement et que vous avez assisté au débat relatif au projet de loi de cohésion sociale. Vous avez donc certainement voté l'article 95-2 qui prévoit que le Gouvernement doit remettre au Parlement un rapport sur les cessions de l'État.

M. Jean-Louis Dumont. Il y a une nuance : il s'agit de cessions globales !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Votre demande étant déjà satisfaite, il ne me semble pas opportun de prévoir un nouveau rapport dans le texte que nous examinons aujourd'hui.

J'ajoute que les rapporteurs spéciaux de la commission des finances disposent de pouvoirs en la matière. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*) Je dois le rappeler, même si cela vous agace, parce que je suis intimement convaincu qu'il revient aux parlementaires d'exercer les pouvoirs de contrôle que la loi leur confie. Les rapporteurs spéciaux, de même que les rapporteurs pour avis dans le cadre du suivi de l'application des textes, ont la possibilité d'obtenir toute information relative aux cessions de l'État et d'en faire rapport au Parlement. Pour ces deux raisons, les amendements ne me semblent pas opportuns.

M. Jean-Louis Dumont et M. Jean-Pierre Abelin. C'est l'affectation des terrains qui nous intéresse !

M. le président. La parole est à M. Étienne Pinte.

M. Étienne Pinte. Il aurait été utile de rappeler les termes de l'article 95 du projet de loi sur la cohésion sociale. Celui-ci, en effet, évoque les cessions de l'État, mais pas celles des établissements publics qui en dépendent ni, *a fortiori*, celles des entreprises dont l'État détient une majorité du capital.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 307 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 326.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 2 A

M. le président. La parole est à Mme Martine Lignières-Cassou, inscrite sur l'article 2 A.

Mme Martine Lignières-Cassou. Comme je le soulignais hier, dès lors que l'on souhaite un engagement national en faveur du logement – ce qui est l'ambition de ce texte –, il convient de revoir les seuils déterminant les obligations en matière de logement social, ainsi que les outils d'intervention que sont les programmes locaux de l'habitat. Or le projet de loi ne prévoit l'élaboration d'un PLH que dans les aires urbaines d'au moins 50 000 habitants, structurées autour d'une commune de plus de 15 000 habitants. Les dernières études de l'INSEE font pourtant ressortir une accélération du phénomène de périurbanisation, notamment autour des petites villes, y compris lorsqu'elles comptent moins de 15 000 habitants, et ce quelle que soit la taille de l'aire urbaine qui les contient.

Ce matin, M. le ministre a indiqué que la question était ouverte. Pour ma part, les conditions d'application des PLH dans les communautés de communes ne me semblent pas à la hauteur d'un enjeu d'ordre national. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

M. le président. Nous en venons aux amendements à l'article 2 A.

La parole est à M. Jacques Myard, pour soutenir l'amendement n° 309.

M. Jacques Myard. Le projet de loi aborde essentiellement la question du logement à travers le prisme du logement social, ce qui tout à fait légitime.

M. Jean-Pierre Brard. Ah !

M. Jacques Myard. J'ai ainsi multiplié par trois, dans ma bonne ville bourgeoise, le nombre de logements sociaux.

M. Jean-Pierre Brard. Vous voulez dire que de zéro, vous êtes passé à trois fois rien ?

M. Jacques Myard. Cependant, concentrer tous nos efforts sur le logement social est une démarche qui m'apparaît orientée, voire idéologique. *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.)* Selon moi, il faut, avant toute chose, pratiquer la diversification.

Ainsi, lors de la dernière réunion de la société d'économie mixte dont je suis le président et qui construit des logements aidés, nous avons pris connaissance du cas d'un couple ayant deux enfants et dont le revenu net mensuel est de 3 800 euros. J'estime qu'un tel revenu, même en région parisienne, devrait permettre l'accès à la propriété – à condition que l'État y mette du sien. Or la grosse lacune du projet de loi est, selon moi, de ne pas favoriser l'accession à la propriété pour les primo accédants. J'ai donc déposé cet amendement, tendant à ce que les réponses apportées aux besoins particuliers des primo acquérants dont les ressources et l'apport personnel n'excèdent pas un plafond fixé par un arrêté interministériel soient prises en compte dans le PLH.

Certains affirmeront que c'est déjà le cas. Il me semble toutefois qu'une ambiguïté existe à cet égard. Ce qui est certain, c'est que nous devons diversifier notre politique et mieux aider la primo accession qui, en région parisienne notamment, représente un réel problème.

J'ajoute qu'au sein de l'Union européenne, la France figure, de ce point de vue, parmi les derniers. Eh oui, monsieur le ministre, même moi, je suis capable de donner en exemple nos camarades d'outre-Manche, d'outre-Rhin ou transalpins. Quoi qu'il en soit, le Gouvernement doit s'atteler au problème. Aujourd'hui, on ne jure que par l'Abbé Pierre.

M. Michel Piron. Mais non !

M. Jacques Myard. C'est un peu court. *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)*

M. Jean-Pierre Brard. Quel blasphème !

M. le président. Monsieur Brard, ce n'est pas parce que M. Myard emploie le mot « camarade » qu'il faut réagir ! *(Sourires.)*

Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Ces primo accédants à la propriété bénéficient d'ores et déjà de certains dispositifs, comme le prêt à taux zéro.

M. Jacques Myard. C'est insuffisant !

M. Gérard Hamel, rapporteur. De plus ce projet de loi prévoit l'intervention élargie de l'ANAH ou ce que l'on appelle le « Borloo populaire ».

M. Jacques Myard. Peut mieux faire !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Il me semble donc que vos vœux sont exaucés. Avis défavorable.

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

M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. Je ferai deux observations.

D'abord, comme l'a souligné le rapporteur, le Gouvernement montre, dans les faits, l'attention qu'il accorde à votre préoccupation. Ainsi, le prêt à taux zéro a permis de porter de 100 000 à 200 000 le nombre de primo accédants entre 2004 et 2005.

Ensuite, je rappelle, avec beaucoup d'humilité, que la loi consiste à établir des normes et non à définir certains vagues objectifs. Si nous ne voulons pas encourir les foudres du président du Conseil constitutionnel, veillons à ne pas élaborer des lois bavardes.

M. Jacques Myard. Ah !

M. le président. Le président de l'Assemblée nationale s'est d'ailleurs exprimé dans le même sens.

Je mets aux voix l'amendement n° 309.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 36 rectifié de la commission est rédactionnel.

La commission et le Gouvernement sont favorables.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 2A, modifié par l'amendement n° 36 rectifié.

(L'article 2A, ainsi modifié, est adopté.)

Article 2

M. le président. Plusieurs orateurs sont inscrits sur l'article 2.

La parole est à M. Jacques Myard.

M. Jacques Myard. L'article 40 de la Constitution a fait des dégâts parmi les amendements. En particulier, celui que j'avais déposé à l'article 2 a été déclaré irrecevable : il concernait le IV de l'article qui dispose que le juge « fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi ».

Vous venez d'évoquer le Conseil constitutionnel, monsieur le ministre. Je crains justement que ce membre de phrase ne soit contraire à la loi fondamentale, car il entraîne une rupture d'égalité entre divers propriétaires. Certains pourraient obtenir une indemnité accessoire – notamment l'indemnité de réemploi –, mais pas les propriétaires des terrains expropriés dans le cadre des objectifs que nous sommes en train de fixer. Il y a donc un risque d'inconstitutionnalité. Vous pouvez toujours l'assumer, mais je doute que le Conseil constitutionnel, fort des décisions qu'il a prises lors des nationalisations de 1981, puisse laisser passer cette disposition.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. L'article 2 concerne l'adaptation des documents d'urbanisme des collectivités locales aux objectifs fixés en matière de construction de logements et d'utilisation des terrains disponibles. Il est donc particulièrement important.

À dire vrai, ce débat n'a de sens que si l'on procède, dans un premier temps, à un état des lieux de la situation. Voilà en effet près de cinq ans qu'a été promulguée la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et que son évaluation nous est fournie, si l'on peut dire, par l'examen de la réalité : nombre de villes – 742 exactement – répondant aux critères définis par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ne se conforment toujours pas aux règles fixées par la loi. Or certains des maires de ces villes sont aussi députés. Ainsi, ces derniers élaborent la loi tout en prétendant s'attribuer le privilège de la violer tous les jours.

M. Jacques Myard. Il n'y a pas de menu plaisir !

M. Jean-Pierre Brard. Mon cher collègue, comment prendre du plaisir à violer la loi lorsque l'on est parlementaire ? Il y a là une anomalie, un plaisir frelaté que la loi devrait justement sanctionner.

M. Jacques Myard. Le plaisir est dans le péché, vous le savez bien !

M. Jean-Pierre Brard. Même si la production de logements sociaux a augmenté dans un grand nombre de ces communes, elles ne disposent toujours pas d'un parc locatif social à la hauteur des besoins de leur population. Ce n'est pas parce que certaines d'entre elles sont apparemment aisées que leur population n'est pas directement concernée par les problèmes de logement. Ainsi, quand la moitié des habitants d'une ville est non imposable, il est plus que probable que la demande de logement ne s'orientera pas exclusivement vers le résidentiel de luxe.

Cinq ans après la promulgation de la loi SRU, et surtout trois ans et demi après votre retour au pouvoir, plus de deux ans après la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, et alors qu'ont été adoptées de nouvelles lois de décentralisation, il reste dans notre pays

des communes qui continuent de se libérer de leurs obligations en matière de construction de logements sociaux, et qui préfèrent laisser à d'autres le souci de gérer la crise du logement.

Venons-en aux amendements à l'article 2.

Ces décisions égoïstes, prises en dépit des termes mêmes de la loi, ne peuvent plus être acceptées. Or l'article 2 dont nous allons maintenant débattre vise à substituer autant que faire se peut la volonté – il faudrait dire la faculté – à la contrainte. C'est, en fait, une sorte d'article 55 au petit pied grâce auquel, du fait de l'évaluation régulière des PLU, de la délimitation de périmètres destinés à la réalisation de certains programmes de logements, les communes pourraient, peu à peu, aboutir au respect de leurs obligations légales. Mais il est simplement à craindre que la solution ne soit pas mise en œuvre rapidement et que les besoins ne progressent encore.

Pour ces raisons et pour donner la vigueur nécessaire à cet article 2, nous vous proposerons de le modifier profondément. Je tiens à la disposition de ceux que cela intéresse la liste détaillée des maires délinquants ! (*Rires.*)

M. Philippe Pemezec. C'est scandaleux ! Le terme « délinquants » est inacceptable !

M. Jean-Pierre Brard. Vous en êtes un !

M. Philippe Pemezec. Et si maires fautifs il y a, ce sont ceux qui ont mal construit, pas ceux qui n'ont pas encore satisfait à cette obligation !

M. le président. Monsieur Pemezec, du calme !

M. Philippe Pemezec. L'expression « maires délinquants » est inacceptable !

M. Jean-Pierre Brard. Si vous n'en êtes pas un, de quoi vous mêlez-vous ?

M. le président. Venons-en aux amendements à l'article 2.

Je suis d'abord saisi de trois amendements identiques, n° 315 rectifié, 316 rectifié et 663.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 315 rectifié.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement tend à ajouter à la liste des organismes sollicités dans le cadre de l'élaboration des SCOT et des PLU ceux visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'élaboration des documents de planification et d'urbanisme – PLU et SCOT – sous-tend la connaissance et la fixation de règles quant à leur implantation sur le territoire afin de répondre aux besoins de logement social. Il convient donc bien évidemment, dans cette démarche, d'associer les acteurs concernés par cette implantation, par la construction et la gestion des logements sociaux. Or ces organismes n'ont singulièrement pas été visés dans les dispositifs de création et d'élaboration des PLU.

Nous proposons donc, par cet amendement, de les associer dans l'élaboration de ces plans afin qu'ils puissent donner des avis. J'insiste sur le fait que ce ne sont que des avis et non une contrainte pour la collectivité organisatrice.

M. le président. La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour défendre l'amendement n° 316 rectifié.

M. Rodolphe Thomas. Cet amendement est dans le droit fil du précédent.

Dans ma commune d'Hérouville-Saint-Clair où a été engagée une opération de rénovation urbaine, l'élaboration du plan local d'urbanisme réunissant l'ensemble des partenaires associés a fait l'objet d'une consultation publique et a pris vingt-quatre mois. Malheureusement, nous n'avons pas pu associer les bailleurs HLM. L'amendement vise donc à permettre leur consultation, à leur demande. Cela permettrait de favoriser une politique cohérente de constructions d'HLM.

J'ai, quant à moi, été amené à rapporter une délibération approuvant le PLU de ma ville. Or l'organe délibérant, a jugé que le périmètre retenu était incompatible avec le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme. Je n'aurais peut-être pas été confronté à cette situation si les partenaires HLM avaient été consultés en amont.

Il faut savoir ce que l'on veut. Voulons-nous, oui ou non, conduire une politique volontariste d'habitat social ? Nous serons tous confrontés à ce problème. Les procédures de mise en place des PLU sont fort longues. Pour construire très rapidement, dans les années à venir, tout en comprenant la cohérence de cet aménagement, il sera nécessaire d'associer tous les organes délibérants.

M. le président. L'amendement n° 663 est défendu.

Quel est l'avis de la commission sur ces trois amendements ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable puisque les organismes d'HLM peuvent d'ores et déjà être associés à toutes les discussions intéressant l'élaboration des documents d'urbanisme. Si on les mentionne dans le code de l'urbanisme, pourquoi pas d'autres également ? L'intervention, en la matière, de quatre ou cinq organismes ne pourrait qu'accroître l'insécurité juridique.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements.

M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement est du même avis que la commission.

Ce sujet a déjà été évoqué au Sénat. Il est vrai que d'autres acteurs que le maire peuvent exister dans une agglomération. Nous devons donc trouver un compromis entre votre préoccupation légitime et notre volonté de ne pas complexifier davantage la situation, source d'éventuelles procédures en nullité. Nous avons donc proposé d'adresser aux préfets une circulaire dans laquelle il est précisé : « En tout état de cause, vous veillerez, lors de l'élaboration ou de la révision des PLU, à ce qu'une large concertation soit conduite par les collectivités avec les organismes constructeurs et notamment les bailleurs sociaux. » Elle serait d'application immédiate. Nous aurions trouvé là un bon équilibre. Si sa lecture vous convient, peut-être accepteriez-vous de retirer vos amendements. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jean-Louis Dumont. Vous êtes optimiste, monsieur le ministre !

M. le président. Accédez-vous à cette demande, monsieur Thomas ?

M. Rodolphe Thomas. Je vous remercie de votre réponse, monsieur le ministre. Il est important de veiller à une mise en application rapide, ne serait-ce que par le biais d'une circulaire.

Je retire donc l'amendement n° 316 rectifié.

M. le président. L'amendement n° 316 rectifié est retiré, ainsi, je suppose, que l'amendement n° 663.

Faites-vous de même monsieur Le Bouillonnet ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Non, je le maintiens, monsieur le président.

J'avoue d'ailleurs ne pas comprendre pourquoi le Gouvernement, qui juge pertinent de renforcer le dispositif par circulaire, s'oppose à notre amendement qui propose de recourir à la loi. Décidément, les idées qui émanent de nos bancs ne seront jamais suffisamment en odeur de sainteté pour être retenues !

M. Michel Piron. Si, Si ! Cela va venir, patience !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. M. Borloo le sait, nous sommes tous acteurs locaux.

M. Michel Piron. Ce n'est pas sûr !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Lorsqu'on élabore un PLU ou un SCOT, des intérêts contradictoires, tous les maires le savent, se font jour. Nous devons veiller à ce que tous comprennent l'intérêt du territoire, sa potentialité et son évolution. Sur un territoire local, le bailleur social, acteur principal, ne se substitue pas au processus délibératif ; il n'est consulté que pour avis. Je ne vois donc pas en quoi cet avis serait susceptible de recours juridique.

De nombreuses procédures, qui compliquent sans cesse le travail des maires, devraient être supprimées dans l'élaboration des PLU ; or ce n'est pas le cas. Pourquoi opposer alors brutalement le risque juridique, que l'on prend chaque jour, dès qu'est évoquée la possibilité de demander un avis ?

De plus, comment lancer une étude sur un territoire sans connaître la capacité d'action des bailleurs sociaux ? Vous entendez demander aux préfets de veiller à ce qu'une large concertation soit conduite, mais si je ne suis pas intégré dans le dispositif d'avis, que fera le préfet ? Pensez-vous qu'après cinq ans d'élaboration d'un PLU, il le contestera ? Vous savez parfaitement, mes chers collègues, que ce n'est pas sur un sujet de cette nature que le préfet compromettra les grands équilibres que la collectivité aura essayé de mettre en place pour élaborer le PLU. Restons les pieds sur terre !

Nous considérons qu'il convient d'inscrire dans la loi la consultation des acteurs, bailleurs sociaux, en matière de logement social. Ils comprennent le territoire et pourront apporter une aide dans la définition du schéma de création de logements et du zonage. Les maires ont besoin de cette réalité.

Mme Annick Lepetit. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Souscrivant totalement à l'esprit de cet amendement j'apprécie d'autant plus la réponse de M. le ministre : chacun restera à sa place et dans son rôle. En effet, contrairement à ce que vient de dire M. Le Bouillonnet, le mode d'association choisi est la méthode la plus simple et la plus concrète pour assurer cette consultation. Quand il s'interroge sur la réaction du préfet, il me semble confondre avis et décision. L'avis, lors d'une consultation, doit être pris en tant que tel.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous sommes entièrement d'accord !

M. Michel Piron. Il en va différemment de la délibération.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 315 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour présenter l'amendement n° 113.

M. Michel Piron. Allons-nous entendre un peu de Victor Hugo ?

M. le président. Patientez, monsieur Piron, cela viendra !

M. Jean-Pierre Brard. Monsieur Piron, je verrais certains de vos collègues dans le rôle de Thénardier, mais pas vous !

M. Michel Piron. C'est gentil !

M. Jean-Pierre Brard. Quant à vous imaginer dans celui de Jean Valjean, il ne faut tout de même pas exagérer !

M. Michel Piron. On est d'accord aussi ! *(Sourires.)*

M. le président. Je vous avais dit qu'il fallait patienter, monsieur Piron, vous voyez ! *(Rires.)*

Veuillez présenter votre amendement, monsieur Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Cet amendement vise à compléter le dispositif dont nous avons déjà parlé dans la discussion des amendements précédents.

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

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

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

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

Vous voulez donner un pouvoir au préfet dans ce domaine ; nous proposons donc de vous suivre, mais de façon pertinente. Ainsi, notre amendement offre au préfet la possibilité de faire valoir l'ordre des priorités qui devraient découler naturellement d'une véritable loi portant engagement national pour le logement.

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

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Monsieur Brard, il serait excessif d'imposer dans certains secteurs d'une ville, notamment à des constructeurs, la réalisation de 50 % de logements sociaux, au sens où vous l'entendez, c'est-à-dire de PLUS et de PLAI.

Il nous semble quant à nous préférable de laisser une plus grande souplesse aux organismes ou aux maires, mieux à même de garantir la mixité sociale dans la ville. Le neuvième alinéa de cet article 2 prévoit ainsi l'instauration d'une servitude beaucoup plus souple permettant cette mixité.

La commission a, en conséquence, émis un avis défavorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Même avis, monsieur le président.

Pour tout vous dire, monsieur Brard, je comprends mal votre amendement.

Certaines communes souhaitent un dispositif leur permettant d'imposer un quota de logements sociaux dans tout collectif. C'est le cas, entre autres, de la ville de Paris. Or le fondement juridique de cette délibération était attaqué. Nous avons donc décidé de lui donner une base légale et d'inciter un certain nombre de collectivités locales à s'impliquer.

Par contre, imposer partout un tel quota, y compris dans un quartier en ZUS, aurait des effets dévastateurs. Il risquerait d'y avoir un blocage majeur de la construction dans un certain nombre d'endroits, alors que je suis heureux qu'on soit sorti du drame des 270 000 constructions de logements seulement construits en France il y a cinq ans.

Par ailleurs, c'est au maire de définir avec son conseil municipal les zones dans lesquelles il souhaite l'imposer. Nous donnons une base légale à une telle pratique. Faire plus serait dévastateur.

M. Jean-Pierre Abelin. Tout à fait !

M. Michel Piron. Bonne réponse !

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Vous êtes très habile, monsieur le ministre, c'est connu. Vous faites même des progrès car plus vous intervenez, plus le nuage s'épaissit.

Si vous ne comprenez pas mon amendement, moi je comprends très bien votre argumentation : vous voulez créer des réserves de privilégiés. *(Protestations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. Gérard Hamel, rapporteur. Et vous des ghettos !

M. Jean-Pierre Brard. Monsieur Hamel, je vous invite à faire une visite touristique dans ma bonne ville de Montreuil et à dire ça aux Montreuillois !

Monsieur le ministre, je n'ai pas du tout dit qu'on imposerait un tel quota dans les quartiers en ZUS.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Ça peut arriver !

M. Jean-Pierre Brard. Bien sûr, mais je n'ignore pas votre génie dès lors qu'il s'agit d'amender un texte qui peut être amélioré.

Il s'agit d'imposer aux communes les plus en retard vis-à-vis des règles fixées par le code de l'urbanisme un pourcentage d'au moins 50 % de logements sociaux dans tout projet de construction de logements neufs. Ça peut arriver, dites-vous. Vous pensez certainement à Neuilly, Courbevoie, Puteaux, Le Raincy, que je connais mieux car c'est plus près de chez moi, ou à Ormesson, dans le Val-de-Marne.

Vous voyez bien que ce que vous dites est fallacieux, et vous le savez parfaitement. En réalité, sur le plan économique comme pour le logement, vous n'avez les yeux de Chimène que pour les privilégiés. Vous voulez la souplesse, parce que, dans votre langage convenu, cela correspond à l'absence de règles contraignantes vis-à-vis de ceux qui se permettent de ne pas appliquer la loi. C'est des 742 dont je parle et dont vous ne voulez pas entendre parler.

Pourtant, des maires délinquants, qui refusent d'appliquer la loi...

M. Philippe Pemezec. Ça suffit !

M. Jean-Pierre Brard. Je sais, l'adjectif vous fait frémir, mais comment appelez-vous des gens qui ne respectent pas la loi ?

M. Philippe Pemezec. C'est scandaleux ! Retirez ces propos !

M. Jean-Pierre Brard. Certainement pas, monsieur Pemezec !

Un jeune qui mange un sandwich au MacDo ou au Quick du coin sans le payer est emmené au commissariat. Les maires qui refusent d'appliquer la loi, dont certains députés qui la votent, sont bien en infraction et sont donc des délinquants.

À Ormesson, par exemple, dans le Val-de-Marne, le maire a réussi à ne construire aucun logement social entre 2002 et 2004. Il en est de même à Domont, dans le Val-d'Oise, à Saint-Brice-sous-forêt, 12 540 habitants,...

M. Philippe Pemezec. On s'en moque !

M. Jean-Pierre Brard. ... à Savigny-sur-Orge,...

M. Rodolphe Thomas. Ce sont des communes de gauche ou de droite ?

M. Jean-Pierre Brard. ... à Sceaux, à Sanary-sur-mer, 16 995 habitants, à Solliès-Pont dans le Var. Et vous qui êtes député, vous tolérez que des gens investis d'un mandat public violent ouvertement la loi, et même le revendiquent.

M. Philippe Pemezec. Ma ville compte 50 % de logements sociaux, et j'en construis encore 250 !

M. Jean-Pierre Brard. L'un de nos collègues a en effet eu l'idée étrange de signer une pétition avec certains des 742 pour s'exonérer de l'obligation qui sied à chaque député d'appliquer la loi.

Alors, monsieur le ministre, votre réponse n'est qu'alibi pour cacher ce sein qu'on ne saurait regarder sans être aveuglé par la force des arguments que l'on peut tirer de la réalité.

M. Michel Piron. Molière au secours de l'article 55, c'est original !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Si l'on pouvait laisser Molière là où il est !

M. Jean-Pierre Brard. Vous avez quelque chose contre Molière ?

M. le président. La parole est à M. Étienne Pinte.

M. Étienne Pinte. Vous exagérez, monsieur Brard ! Je fais partie des 742 « délinquants ».

M. Jean-Pierre Brard. Vous ne signez pas de pétition, vous !

M. Étienne Pinte. Je me permets tout de même de vous rappeler qu'ils ont vingt ans pour se mettre en accord avec la loi. Attendez donc avant de les accuser !

Par ailleurs, si nous sommes un certain nombre à être des « délinquants » comme vous dites, c'est parce qu'en quinze ans, on a modifié trois fois la définition du logement social. En 1990, avec la loi d'orientation sur la ville, il y avait 20 % de logements sociaux à Versailles ; à l'époque il y avait une majorité de gauche. En 1996, avec une majorité dite de droite, nous sommes tombés, à cause d'une modification de la définition, à 18,5 %. En 2000, nouvelle majorité, on a encore modifié la définition et on est tombé en dessous de 14 %. Il est insupportable que la règle du jeu soit modifiée tous les cinq ans dans un domaine où nous avons besoin de visibilité sur le moyen et sur le long terme.

Mme Annick Lepetit. Vous êtes encore en train de la changer !

M. Étienne Pinte. Par ailleurs, je suis heureux que le Gouvernement régularise les pratiques auxquelles recourraient un certain nombre d'entre nous pour arriver à 20 %. Dans ma commune, chaque fois qu'un promoteur privé réalisait une résidence privée, je l'incitais très fortement à prévoir au moins 25 % de logement social de façon à récupérer petit à petit les pourcentages que j'avais perdus au fil des ans. De telles pratiques n'étaient pas tout à fait régulières, c'est le moins qu'on puisse dire, et je suis heureux que le Gouvernement les régularise.

Avant de jeter l'anathème sur tout le monde, il faut rappeler certaines vérités. Nous avons vingt ans pour nous mettre en règle avec la loi et, parmi les 742 maires concernés, il y en a un certain nombre qui font de gros efforts en dépit des modifications de la définition du logement social en quinze ans.

M. Michel Piron. Très bien !

Mme Martine Billard. Mais pas tous !

M. le président. La parole est à M. Philippe Pemezec.

M. Philippe Pemezec. Il est inacceptable qu'on traite certains maires de « délinquants » parce qu'ils n'ont pas encore un nombre suffisant de logements sociaux ou qu'ils n'ont pas su créer les conditions de la diversité.

Moi, je tiens à dénoncer les maires qui ont fait construire des parcs entiers de logements sociaux, qui ont concentré les difficultés dans certains quartiers, qui ont fabriqué le mal vivre en réalisant des tours et des barres, avec le vide tout autour, ce qui a généré la désespérance que je dénonçais hier. Ils sont coupables d'avoir généré le mal vivre, et tous les incidents qu'on a connus récemment. (*Vives protestations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

M. Jean-Louis Dumont. Il fallait sortir les gens des bidonvilles à l'époque !

M. Philippe Pemezec. Nous sommes quelques-uns à avoir 50 % de logements sociaux, quelquefois plus, et à en construire encore d'ailleurs, ce qui est mon cas. Alors, plutôt que de donner des leçons, ce qui est toujours facile car la meilleure défense, c'est l'attaque, vous feriez mieux de balayer devant votre porte. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

Mme Martine Lignières-Cassou. C'est scandaleux, cette façon de répondre !

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Pour balayer devant ma porte, j'ai la truelle à la main depuis longtemps puisque ma ville compte 37 % de logements sociaux et, s'il est quelqu'un dont nous n'avons pas de leçon à recevoir, c'est bien vous, d'autant que, dans le même temps, nous sortons de l'insalubrité des centaines de logements qui ne sont pas des logements sociaux mais qui appartiennent de fait au parc social.

Monsieur Pemezec, quand on essaie de mordre, il faut faire attention. Qui a fait construire ces barres à la Courneuve ? C'est la ville de Paris, du temps où il n'y avait pas encore un maire et, quand il y a eu un maire, il a continué.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et voilà ! Dans le Val-de-Marne, *idem* !

M. Jean-Pierre Brard. Et savez-vous qui était ce maire ? Je crois qu'il s'appellait M. Chirac. Avec la RIVP, du temps de la chiraquie et de la tiberiade, la ville de Paris nous a de nouveau imposé des immeubles en considérant les communes de banlieue comme des dépotoirs.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Absolument !

M. Jean-Pierre Brard. Quant à Étienne Pinte, éminent collègue dont la qualité est reconnue par tout le monde,...

M. Gérard Hamel, rapporteur. Notre ami !

M. Jean-Pierre Brard. On peut le dire ! Moi, je n'ai pas honte de fréquenter Étienne Pinte parce que c'est un homme de conviction, mais je pense que la fréquentation des religieuses et des hommes d'église l'a habitué à l'autoflagellation. En effet je n'ai pas cité la ville de Versailles, parce que je ne le compte pas parmi les maires que j'ai qualifiés tout à l'heure de « délinquants » puisque Versailles compte 16 % de logements sociaux ; et, dans les trois années qui viennent de s'écouler, on en a construit 224 supplémentaires. M. Pinte, qui est très modeste, a donc fait ce qu'il fallait, comme devraient le faire les maires délinquants, n'en déplaît à M. Pemezec.

En revanche à Ormesson, il n'y a aucun logement social, et on n'en a construit aucun depuis trois ans ! Voilà la réalité dont vous ne voulez pas entendre parler ! À Sanary, le taux de logements sociaux est de 3,04 % et, depuis trois ans, aucun logement n'y a été construit. Nous pourrions multiplier les exemples.

M. Jacques Myard. Sur le littoral on ne peut plus rien construire !

Mme Martine Billard. Le Raincy ?

M. Jean-Pierre Brard. Je n'ai pas pris cet exemple par loyauté...

M. Michel Piron. Peut être même par charité !

M. Jean-Pierre Brard. Je n'osais pas le dire, vous m'avez devancé, monsieur Piron !

En réalité, j'ai choisi des communes plus importantes pour mieux assurer ma démonstration. Il faut que vous entendiez, parce que nos compatriotes, eux, l'entendent très bien, qu'il y a des maires qui ne veulent pas appliquer la loi...

M. Jacques Myard. Ils veulent de la diversité, pas de l'obsession idéologique !

M. Jean-Pierre Brard. ... parce qu'ils n'ont pas une vision républicaine de notre État. Ils nient les valeurs qui existent dans notre pays depuis la Révolution et qui figurent aux

frontons de nos bâtiments publics. Cela, vous le piétez, et même ceux d'entre vous qui ne le piétinent pas sont solidaires des autres, vous le savez bien.

J'entends donc ce que dit M. Pinte mais, qu'il me permette un conseil amical : même si cela permet d'aller au paradis ensuite, qu'il ne pratique pas l'autoflagellation.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jacques Brunhes, pour défendre l'amendement n° 114.

M. Jacques Brunhes. Les accusations portées par M. Pemezec contre certains maires sont particulièrement graves. J'appelle notre assemblée – et non M. Pemezec car je n'ai aucune confiance dans son raisonnement – à réfléchir sur l'article publié en 1996 par un sociologue et intitulé « Hautes murailles pour villes de riches, un nouvel apartheid social ». Il expliquait comment, dans l'ouest américain, des quartiers entiers sont totalement abandonnés, par exemple au cœur de Los Angeles, alors qu'il y a ailleurs des endroits où il faut des badges ou des codes pour entrer ; tout y est sécurisé.

Que mes collègues de la région parisienne en particulier regardent attentivement les dernières statistiques. Ils constateront qu'une stratégie se développe : l'apartheid social se double d'un apartheid spatial. Dans de nombreuses villes la ghettoïsation s'étend en raison d'une politique de peuplement visant à marginaliser des territoires en voie d'appauvrissement. Et c'est une politique délibérée.

Monsieur Pemezec, je prendrai un exemple de cette politique délibérée : l'office départemental d'HLM des Hauts-de-Seine, présidé par un certain M. Balkany, un de nos collègues,...

M. Philippe Pemezec. Aujourd'hui, c'est M. Dova !

M. Jacques Brunhes. ... a délibérément envoyé les cas sociaux dans les villes où se trouvent les logements sociaux. Tous les maires ont d'ailleurs protesté, même M. Devedjian, maire d'Antony. Cette situation, tout à fait inacceptable, est confortée par l'État quand un préfet me dit : « Monsieur le maire, comme il n'y a pas suffisamment de logements sociaux dans mon département, je vous envoie des cas sociaux à Gennevilliers ». C'est ainsi que l'on crée cette forme d'apartheid social et spatial que j'évoquais.

Les bailleurs, mais aussi les élus, qui concentrent une catégorie de population en difficulté, sont responsables de cette stratégie de peuplement. La diversification nécessaire est entravée, empêchée par certains de maires. C'est la raison pour laquelle nous déposons cet amendement.

M. le président. Sur le vote de l'amendement n° 114, je suis saisi par le groupe des député-e-s communistes et républicains d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable pour les raisons exposées précédemment.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Même avis.

Monsieur Brunhes, vous n'ignorez pas que l'agence nationale de la rénovation urbaine, mise en place par un texte voté ici, soutiendra des projets importants à Gennevilliers.

Certes je partage votre avis quant à la difficulté que représente la concentration des problèmes urbains, notamment lorsqu'il s'agit de stabiliser des quartiers de primo arrivants. C'est la raison pour laquelle ce texte prévoit des éléments de médiation et de discussion. Néanmoins vous savez aussi bien que moi que seule une production généralisée de qualité sur l'ensemble du territoire et la transformation complète de certains quartiers en très beaux quartiers permettra de résoudre ces difficultés.

Soyez assuré, monsieur le député, que l'État sera à vos côtés en ce qui concerne Gennevilliers.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Nous ne pouvons qu'être d'accord avec ce que vous venez de dire, monsieur le ministre, et c'est là qu'est l'habileté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est bien le problème !

M. Jean-Pierre Brard. Vous exposez fort bien la question pour les communes qui font des efforts, et on comprend pourquoi : vous avez une expérience très concrète de ces situations.

Cependant ce dont nous débattons, c'est de la situation des villes qui veulent échapper à leur devoir de solidarité en refusant d'appliquer la loi. Monsieur le ministre, c'est là que votre habileté et votre autorité politique au sein du Gouvernement nous sont nécessaires : vous n'êtes pas assis sur un strapontin et vous ne faites pas le meilleur usage du poids que vous avez et c'est fort dommage.

Puisque vous avez inventé le « Borloo populaire », on devrait, dans vingt ou trente ans, pouvoir parler des programmes Borloo, comme on évoque – puisque nous commémorons cette année le soixante-dixième anniversaire du Front populaire – l'action de Jean Zay ou de Léo Lagrange. Toutefois, pour cela, il faut utiliser son poids politique et vous ne consentez pas à aller jusque-là. Vous préférez l'eau tiède et vous servez de paravent à ceux qui ne veulent pas appliquer la loi.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Je souscris aux propos de M. le ministre et de M. Pinte, mais je vous rappelle, monsieur Brard, que lorsque la loi prévoit des sanctions, celles-ci sont appliquées.

M. Jean-Pierre Brard. Non, les préfets ont une marge de manœuvre !

M. Jean-Louis Dumont. Il serait préférable que les communes construisent !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Vous connaissez parfaitement la liste des constats de carence et la manière dont les sanctions sont appliquées.

N'ouvrons pas un débat et ne créons pas d'amalgame en laissant penser que la loi n'est pas appliquée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Elle ne l'est pas !

M. Jean-Louis Dumont. Il vaudrait mieux que les communes construisent !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Monsieur Brunhes, s'agissant des Hauts-de-Seine, je ne peux, en tant que maire de Rueil-Malmaison, vous laisser tenir de tels propos. Les affectations de logements sociaux y sont faites selon les règles et, contrairement à ce que vous dites, le président de l'office départemental d'HLM n'applique pas une politique de ségrégation. Je ne peux vous laisser dire cela car c'est jeter l'opprobre sur une administration et des élus qui ne se conduisent pas comme vous le prétendez.

M. le président. La parole est à Mme Claude Darciaux.

Mme Claude Darciaux. Permettez-moi d'intervenir dans ce débat qui me semblerait cocasse s'il n'était surréaliste.

Dans un courrier des lecteurs paru aujourd'hui dans la presse locale de mon département, un député de la majorité, président d'un office départemental d'HLM, met à l'index trois communes de gauche qui, elles, comptent plus de 30 % de logements sociaux – dans la commune dont je suis maire, on en dénombre 44 % – et il leur demande d'en construire encore !

Alors que vous venez de mettre au pilori les communes responsables de ces concentrations, monsieur le ministre, j'avoue que je ne comprends pas qu'un député de la majorité se permette d'agir ainsi alors que, dans cette même circonscription, aucune des communes de droite ne respecte l'obligation des 20 % de logements sociaux.

De plus, il demande que l'on inscrive dans la loi que le pourcentage de constructions de logements sociaux sur les terrains vendus par l'État soit porté à 50 %, amendement qui nous a été refusé. De grâce, un peu de cohérence ! (*Très bien !* » sur les bancs du groupe socialiste.)

M. le président. La parole est à Mme Martine Billard.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Combien va-t-il y avoir encore d'interventions ? Il faudrait respecter le règlement !

Mme Martine Billard. À propos de règlement, je rappelle à ceux de nos collègues qui l'oublie parfois que des femmes siègent dans cet hémicycle, même si nous ne sommes que 12 %. Ce serait sympathique, s'adressant à l'ensemble des députés présents, qu'ils disent « mesdames et messieurs » et pas seulement « messieurs ».

M. Jacques Myard. L'expression « Mes chers collègues » englobe tout le monde !

Mme Martine Billard. Le président de la commission affirme que la loi est appliquée puisque les amendes sont infligées. Outre qu'il y a une marge de manœuvre, comme cela a été dit, – le fait que les communes qui atteignent déjà un niveau assez élevé et font des efforts ne soient pas sanctionnées ne me gêne pas – des communes très riches préfèrent payer une amende plutôt que de construire des logements sociaux. Elles défendent *mordicus* que certaines communes sont réservées aux riches et que d'autres doivent se débrouiller avec le reste de la population.

C'est un débat que l'on pourrait avoir dans d'autres domaines. Les amendes ne suffisent pas à faire une politique. On le voit à propos de la parité à l'Assemblée nationale : certains groupes politiques préfèrent payer une amende plutôt que d'avoir des femmes députées. Espérons que cela changera pour les prochaines échéances.

M. Philippe Pemezec. Vous semblez avoir un problème existentiel !

M. le président. Monsieur Pemezec !

Mme Martine Billard. Il nous faut offrir des logements qui correspondent aux besoins de la population. Ce n'est pas un problème idéologique : peut-être que dans dix ans le nombre de logements sociaux sera suffisant et qu'il sera possible d'orienter différemment la construction, mais aujourd'hui ce n'est pas le cas. Il faut une politique qui réponde aux besoins de la population sans créer des ghettos de riches et de pauvres.

M. Philippe Pemezec. C'est vous qui avez créé les ghettos !

Mme Martine Billard. Ce n'est pas la gauche qui a construit les barres d'HLM et heureusement qu'elle était au pouvoir lorsqu'il s'est agi d'arrêter les constructions sur dalle.

M. Philippe Pemezec. C'est vous qui avez construit les barres !

Mme Martine Billard. Cela nous évite maintenant des travaux de réhabilitation, comme c'est le cas dans certains quartiers.

Gauche et droite, nous pouvons nous entendre pour condamner un certain type d'urbanisme. C'est pourquoi je voterai cet amendement.

M. Philippe Pemezec. Vous n'êtes même pas venue en commission débattre des amendements ! Cinéma !

M. le président. La parole est à M. Jacques Brunhes. (*Murmures sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jacques Brunhes. Monsieur Ollier, je n'ai pas l'intention de polémiquer mais M. Pemezec vient d'accuser un certain nombre de maires,...

M. Patrick Ollier, président de la commission. Il n'a cité aucun nom !

M. Philippe Pemezec. Cela vous gêne qu'on dise la vérité !

M. Jacques Brunhes. ... par un retournement de responsabilité tout à fait extraordinaire, de ne construire que des logements sociaux à des fins électoralistes.

M. Philippe Pemezec. C'est la vérité !

M. Jacques Brunhes. C'est l'argument qu'emploient MM. Balkany, Pemezec et Sarkozy comme toute la droite dans les Hauts-de-Seine...

M. Philippe Pemezec. C'est scandaleux !

M. Jacques Brunhes. ... pour stigmatiser des communes qui remplissent leur devoir. C'est tout à fait inadmissible et inacceptable. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Philippe Pemezec. Il est tout aussi inacceptable de traiter des maires de « délinquants » !

M. Jacques Brunhes. Pour prouver que j'ai raison je vous invite, monsieur Ollier, à regarder les chiffres de l'office départemental d'HLM des Hauts-de-Seine. Nous les publierons pour montrer le dysfonctionnement de cette opération grave et dangereuse de stratégie de peuplement.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Publiez aussi ceux de Rueil-Malmaison !

M. Jacques Brunhes. Notre amendement vise à mettre les communes qui n'ont pas atteint leur objectif en termes de logements sociaux en demeure de concevoir des PLU et des PLH.

M. le président. Nous allons maintenant procéder au scrutin qui a été annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Je vais donc mettre aux voix l'amendement n° 114.

Je vous prie de bien vouloir regagner vos places.

M. le président. Le scrutin est ouvert.

M. le président. Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	42
Nombre de suffrages exprimés	42
Majorité absolue	22
Pour l'adoption	13
Contre	29

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 671 et 672.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 671.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à modifier l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, afin d'y intégrer la faculté de consulter les présidents des organismes d'habitation à loyer modéré ou leurs représentants au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Cette disposition n'est pas tout à fait la même que celle que nous avons présentée précédemment. Nous proposons en effet, par cet amendement, que les présidents de ces organismes puissent être consultés à leur demande, alors que l'article L.123-8, dans sa rédaction actuelle, conditionne leur consultation à la volonté du maire. Il ne s'agit plus cependant d'une consultation systématique, à l'inverse de ce que prévoyait notre amendement précédent.

M. le président. La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour défendre l'amendement n° 672.

M. Rodolphe Thomas. Je le retire, puisqu'il est satisfait par la circulaire proposée par M. le ministre.

M. le président. L'amendement n° 672 est retiré.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 671 ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Je crois également que la proposition de circulaire de M. le ministre satisfait à l'objectif de cet amendement. L'avis est donc défavorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je pense très sincèrement, monsieur le député, que l'objectif de votre amendement est satisfait par l'article 123-8, complété par la circulaire que je viens de vous proposer, et qui a été élaborée en concertation avec les représentants des organismes d'HLM. Je rappelle que cet article prévoit que « le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements, y compris des collectivités territoriales des États limitrophes ».

Je me permets, messieurs les députés, de vous mettre en garde contre la tentation du juridisme, souvent source de retards majeurs, comme à Lille, dont le schéma directeur a été annulé.

M. Michel Piron. Tout à fait !

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce n'est pas faire preuve de juridisme, monsieur le ministre, que de vous faire observer que cette proposition n'est pas celle que nous avons examinée tout à l'heure : je vous rappelle que, alors que l'article L. 123-8 prévoit que les présidents de conseils régionaux et de conseils généraux, d'établissements publics de coopération intercommunale et les maires des communes voisines peuvent être consultés à leur demande, les présidents d'organismes compétents en matière d'habitat ne le sont que si le maire le souhaite. Nous proposons simplement que les organismes sociaux aient également la faculté d'être consultés à leur demande.

M. Jacques Myard. Ils n'ont pas la qualité d'élus !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cette faculté ne serait pas systématiquement exercée ; elle le serait seulement lorsque l'organisme bailleur social aurait un intérêt à faire connaître son appréciation sur le projet de PLU.

Il n'est pas déraisonnable que des organismes départementaux, qui interviennent souvent dans ce domaine aux côtés des communes, notamment dans la région parisienne, aient la faculté de participer au débat, s'ils le souhaitent. Or la circulaire que vous proposez, monsieur le ministre, ne leur ouvrira en rien cette faculté ; elle suggérera simplement aux préfets de recommander aux maires de solliciter l'avis des bailleurs sur leur PLU.

Notre solution peut d'autant moins être soupçonnée de juridisme qu'elle donne même un peu plus de souplesse aux maires. Il suffira d'inscrire l'avis de l'organisme dans l'ensemble des documents qui auront servi à l'élaboration du PLU.

Je précise bien qu'il ne s'agira que d'un avis consultatif et que le maire restera libre de sa décision.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 671.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour présenter l'amendement n° 115.

M. Jean-Pierre Brard. Je veux d'abord, monsieur le président, revenir sur les propos de M. Pemezec, selon lesquels certaines municipalités construiraient des logements sociaux pour gagner des électeurs. De tels propos sont complètement incohérents, monsieur Pemezec ! Ce serait donc grâce aux logements sociaux que votre prédécesseur communiste a fait construire dans votre commune que vous auriez été élu ? Ce n'est pas vraiment un bon plan. *(Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)* Vous ne courez donc pas de risque, monsieur Myard.

M. Jacques Myard. Sait-on jamais !

M. Jean-Pierre Brard. Vous avez raison : il ne faut jamais insulter l'avenir !

Monsieur le ministre, la politique gouvernementale en matière de logement reste largement dépendante de nombreux facteurs, notamment du coût du foncier ou de la bonne volonté – ou la mauvaise dans certains cas ! – des

élus locaux de prévoir, dans le cadre des compétences des structures intercommunales, la réalisation de logements sociaux dans leurs opérations d'urbanisme.

Or il est nécessaire de tout mettre en œuvre afin que les objectifs définis nationalement en matière de logement soient pris en compte par les collectivités locales dans leurs documents d'urbanisme.

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

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

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

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. D'autres dispositions du projet de loi incitent déjà les communes à réaliser cet objectif des 20 %. Sanctionner l'absence de respect de cette obligation dans le cadre des PLU ne nous paraît donc pas importun.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. L'avis du Gouvernement est défavorable. En effet, monsieur Brard, la rédaction actuelle des articles L.123-12 et L. 123-14 du code de l'urbanisme donne déjà au préfet la faculté de s'opposer à un PLU qui ne permettrait pas d'atteindre les objectifs de l'article 121-1 du même code, c'est-à-dire, non seulement la production de logements sociaux, mais aussi la mixité sociale et le développement harmonieux du territoire. Dans l'état actuel du droit, le pouvoir de contrôle du préfet est donc encore plus étendu que dans le cadre du dispositif que vous proposez. On peut, certes, comprendre le sens de votre solution, mais la voter reviendrait en réalité à restreindre la compétence préfectorale en la matière.

Le préfet dispose déjà de tous les outils nécessaires, et croyez bien qu'il s'en sert : les agacements qui remontent du terrain nous le prouvent assez !

M. le président. Sur le vote de l'amendement n° 115, je suis saisi par le groupe des député-e-s communistes et républicains d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Si j'étais facétieux, monsieur le ministre, je vous demanderais pourquoi, si cette disposition existe déjà, vous ne faites pas mieux respecter la loi ! Je ne m'étonne pas au demeurant que vous constatiez de temps

en temps des « remontées d'huile » de la part d'élus de votre majorité qui ne supportent pas l'idée de devoir construire quelques logements accessibles à des gens au compte en banque peu garni.

M. Patrick Ollier, *président de la commission*. Caricature !

M. Jean-Pierre Brard. Je me suis abstenu de toute polémique, monsieur Ollier, quand vous avez tout à l'heure évoqué l'exemple de Rueil-Malmaison, parce que je ne voulais pas que ce débat prenne un tour personnel.

M. Patrick Ollier, *président de la commission*. Et c'est un expert qui parle !

M. Jean-Pierre Brard. Mais puisque vous me taquinez, je ne juge pas déplacé de vous dire qu'il vous reste une marge de progression à Rueil-Malmaison. À parler franchement, vous n'en êtes pas le véritable responsable, mais vous avez hérité dans votre commune d'un passif assez lourd. Vous aurez quand même du mal à me démontrer que votre commune ne mérite pas plus que Montreuil la qualification de « réserve de privilégiés ».

M. Patrick Ollier, *président de la commission*. Je vais pourtant le faire dans un instant.

M. Jean-Pierre Brard. Ce qui est très intéressant, monsieur le président, c'est que les argumentations respectives du ministre et du rapporteur différent.

Vous vous montrez aussi habile qu'à l'accoutumée, monsieur le ministre, mais vous ne m'avez toujours pas expliqué pourquoi la loi n'est pas appliquée.

Quant à vous, monsieur Hamel, vous restez sur la ligne fixée : il faut inciter et non obliger. Pourtant que vaut une telle position face à des élus récalcitrants, qui refusent par principe de pratiquer la solidarité : ceux que j'appellerais des « républicains non pratiquants », comme il y a des catholiques non pratiquants, voire des écologistes non pratiquants ?

M. Michel Piron. Ah ?

M. Jean-Pierre Brard. Ce sont des gens qui savent manier le verbe, mais quand il faut passer à l'acte...

Mme Martine Billard. Ils ne vont pas voter l'amendement !

M. Michel Piron. Vous êtes un spirituel !

M. Jean-Pierre Brard. Sachez, monsieur Piron, que ma torpille n'était pas dirigée contre Mme Billard. Elle et moi sommes en communion sur ces sujets. (*Rires et exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. le président. Monsieur Piron, si vous laissez parler M. Brard, il vous sera beaucoup pardonné.

M. Jean-Pierre Brard. Je termine en disant que vous ne croyez pas vous-même à ce principe de l'incitation, qui est en réalité un blanc-seing donné aux maires qui n'appliquent pas la loi.

Telle est la fonction de ce texte : amuser la galerie, mais surtout que rien ne change ! Vos bonnes intentions ne seront crédibles aux yeux de l'opinion que lorsqu'elles se concrétiseront dans des mesures véritablement coercitives. Il faudra même envisager la possibilité de frapper d'inéligibilité les maires délinquants, pour user d'un qualificatif qui vous donne de l'urticaire, monsieur Pemezec. C'est à cette condition que nous pourrions vous croire.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Patrick Ollier, *président de la commission*. Je profite du délai nécessaire au scrutin public pour vous répondre, monsieur Brard. Il est évident que vous ne tenez pas à polémiquer, cher collègue. J'aimerais cependant que vous cessiez de juger l'ensemble du département des Hauts-de-Seine à l'aune de votre commune de Montreuil.

Les 15 000 habitants des cités de Rueil-Malmaison qui occupent des logements dont la proportion sur l'ensemble de la commune dépasse les 20 % – nous ne sommes pas concernés en effet par vos propos – pourront se réjouir d'apprendre que leur maire a décidé de construire mille logements sociaux durant les quatre ans à venir. Je serais heureux d'apprendre que Montreuil a lancé un programme de construction de mille logements sociaux pour les quatre prochaines années.

M. Jean-Pierre Brard. Nous sommes déjà à 37 % de logements sociaux !

M. Patrick Ollier, *président de la commission*. Non, vous êtes à 30 % !

M. Jean-Pierre Brard. Non !

M. Patrick Ollier, *président de la commission des affaires économiques*. Quoi qu'il en soit, ma progression est en proportion plus forte que la vôtre en la matière.

Cela étant, ce débat n'est pas celui qui occupe l'hémicycle. Je souhaiterais simplement que vous avanciez de vrais arguments plutôt que des mises en cause personnelles.

J'ajoute pour terminer que si les députés du groupe communiste...

M. Jean-Pierre Brard. Et apparentés !

M. Patrick Ollier, *président de la commission*. ... et apparentés...

M. Bernard Accoyer. Pas républicains ?

M. Patrick Ollier, *président de la commission*. ... étaient venus en commission pour défendre leurs amendements – comme d'ailleurs les députés verts –...

Mme Martine Billard. Je ne suis pas membre de la commission !

M. Patrick Ollier, *président de la commission*. Madame Billard, d'autres députés qui ne sont pas membres de la commission sont venus défendre leurs amendements, d'une manière très constructive. D'avoir eu ce débat en commission nous éviterait aujourd'hui de nous répéter et de perdre du temps en séance publique. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire. – Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le débat en séance publique n'est jamais une perte de temps !

M. le président. Nous allons maintenant procéder au scrutin qui a été annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Je vais donc mettre aux voix l'amendement n° 115.

Je vous prie de bien vouloir regagner vos places.

.....
M. le président. Le scrutin est ouvert.
.....

M. le président. Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	39
Nombre de suffrages exprimés	39
Majorité absolue	2
Pour l'adoption	13
Contre	26

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

La parole est à M. Yves Simon, pour soutenir l'amendement n° 320.

Mme Martine Billard. S'il y avait la même proportion de députés de l'UMP que de députés verts, l'hémicycle serait plein !

M. Jean-Pierre Brard. Nous avons en permanence parmi nous un tiers des députés verts !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Madame Billard, rien ne vous interdisait de venir travailler avec nous. Personne ne vous a fermé la porte de la commission !

M. le président. Mes chers collègues, veuillez laisser M. Simon défendre son amendement.

M. Yves Simon. Je suis maire d'une petite commune du département de l'Allier qui a eu des maires communistes pendant soixante-dix ans. Quand j'ai pris mes fonctions, il n'y avait pas de logements sociaux ; aujourd'hui, leur proportion est de 60 %. À l'échelle intercommunale, nous avons réalisé des travaux dans 600 maisons sur 1 800. Mieux vaut donc être prudent quand on cite des chiffres : il y a ceux qui parlent et ceux qui travaillent. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

Pour en revenir à l'amendement n° 320, il faut souligner qu'entre le moment où le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme et sa mise en application, il est prévu un délai maximal de trois ans pour refaire le point. L'adoption de ce document étant souvent difficile, il serait plus logique de porter ce délai à cinq ans. Le mandat du conseil municipal étant de six ans, un délai de cinq ans permettrait de ne débattre que d'un seul PLU par mandat, et non de deux, et d'éviter les interférences avec les échéances électorales.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Il est vrai que l'élaboration de ces documents est compliquée. Si la disposition proposée par l'amendement n° 320 était retenue, un PLU adopté au bout de deux ans ne serait pas examiné avant cinq autres années. En revanche, pour un PLU adopté en début de mandat, le délai de trois ans permet de faire le point à mi-mandat sur la politique appliquée en matière d'urbanisme. La commission a donc souhaité maintenir ce délai, malgré la lourdeur de la tâche.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Pas très favorable. La révision d'un PLU est très lourde et peut se révéler très difficile selon l'équipement des communes, compte tenu notamment du transfert de responsabilités et de compétences. En revanche, un débat public tenu au conseil municipal pour informer la population et examiner la situation, qui n'entraîne aucunement la révision du PLU, me semble un signal adapté à la rapidité

des mutations actuelles et à l'urgence. Cette vérification de l'état de la mise en œuvre des PLU peut d'ailleurs se faire avant trois ans.

Est-ce une contrainte insupportable que de tenir un tel débat public, qui est aussi pour les partenaires et les services de l'État une sorte de rendez-vous fixe permettant de faire le point ?

Je vous demande donc, monsieur Simon, de bien vouloir retirer votre amendement.

M. le président. La parole est à M. Yves Simon.

M. Yves Simon. La rédaction de l'amendement me semble bonne : fixer un délai de cinq ans « au plus » n'interdit nullement à un conseil municipal d'anticiper ce délai et de revoir le PLU tous les deux, trois ou quatre ans. En revanche, fixer ce délai à trois ans au plus oblige les conseils municipaux qui en ont besoin à se prononcer et à relancer le débat.

M. le président. Vous maintenez donc votre amendement ?

M. Yves Simon. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 320.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 205 de M. Hamel est rédactionnel.

La commission et le Gouvernement y sont favorables...

M. le président. Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Il en va de même de l'amendement n° 206.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Martine Billard, pour présenter l'amendement n° 249.

Mme Martine Billard. Je dois d'abord rectifier la rédaction de l'amendement n° 249 en ajoutant, au début du membre de phrase qu'il tend à insérer dans le texte, les mots : « et logements ».

Il importe, en effet, de ne pas limiter le débat : celui-ci doit porter sur l'ensemble des logements, sociaux ou non. On me rétorquera certes qu'il faut faire confiance aux élus et aux conseils municipaux et que ceux-ci ne se contenteront pas d'un débat global sur le logement qui ne se précupera pas des logements sociaux.

M. Patrick Ollier, président de la commission, et M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Eh oui !

Mme Martine Billard. Les besoins en logements sont variés et le débat doit porter sur l'ensemble de ces besoins, notamment sur les logements qui font l'objet du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elles sont généralement les plus fragiles et nombre d'entre elles n'ont malheureusement même pas de logement. Elles devraient donc recevoir des réponses le plus rapidement possible.

On ne manquera pas de m'objecter que le terme de logement est générique, mais, compte tenu de certaines ambiguïtés du débat qui se déroule dans cet hémicycle, il me

semble important que la loi précise que les conseils municipaux doivent aborder la question des logements sociaux, même s'ils n'en ont pas encore ou s'il s'agit des plus petites communes, qui n'appartiennent pas à la catégorie de celles qui sont obligées d'en construire en vertu de l'article 55 de la loi SRU. J'insiste : le débat doit avoir lieu partout.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 249 ainsi rectifié ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable, car le terme « logement » s'applique en effet à tous les logements, sans exception.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Même avis. En outre, madame Billard, les délégations d'aide à la pierre – qui couvriront la plus grande partie du territoire national d'ici à la fin de l'année prochaine – se feront par nature de logement. Ainsi, les logements que vous évoquez relèvent de l'obligation de délégation à la pierre, dont le taux est toujours supérieur à celui du plan de cohésion sociale. Soyez donc rassurée sur ce point.

Par ailleurs, le terme « logement » est générique : ne le dissociez pas, sous peine de devoir évoquer aussi le logement des jeunes travailleurs, et d'autres encore. Je partage votre souci, mais le logement est une chaîne.

Enfin, pour ce qui est du caractère triennal de la mesure, je rappelle à l'attention de M. Simon qu'un certain nombre de délégations sont prévues pour une durée limitée à trois ans, car le fait que certains PLH ne soient pas encore fixés a incité à une certaine prudence quant à un éventuel allongement de cette durée. C'est, au demeurant, un sujet qui n'a rien de dramatique et sur lequel il est possible de revenir.

M. le président. La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Monsieur le ministre, j'aurais volontiers retiré cet amendement si certains élus dans notre pays ne revendiquaient pas le droit de ne pas faire de logements sociaux : ce sont précisément ceux-là qui m'ont incitée à vouloir ajouter cette précision.

Il est évident, en effet, que, dans l'immense majorité des communes de France, les élus vont débattre globalement du logement. Cependant pour les quelques communes où des élus vont jusqu'à signer des pétitions appelant à ne pas faire de logements sociaux,...

M. Jacques Myard. Article 72 de la Constitution !

Mme Martine Billard. ... je crains que le débat soit limité. Voilà donc ce qui a motivé cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 249 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 207 de M. Hamel est rédactionnel.

Il bénéficie donc de l'avis favorable de la commission et du Gouvernement...

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Il en va de même pour l'amendement n° 74 rectifié, toujours de M. Hamel.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Même situation pour l'amendement n° 37 rectifié de la commission.

Je le mets donc aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Tel est encore le cas pour l'amendement n° 208, de M. Hamel, que je mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jacques Brunhes, pour soutenir l'amendement n° 118.

M. Jacques Brunhes. L'article 2 pose l'importante question de la confection des documents d'urbanisme des collectivités locales. Il introduit en particulier un principe d'évaluation triennale des documents d'urbanisme – en l'occurrence, du PLU – pouvant conduire à la révision des termes des documents concernés.

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

Cet article 2 constitue en quelque sorte une nouvelle mouture, mais de moindre envergure, de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU. Il fait confiance, si l'on peut dire, à la responsabilité des élus et c'est bien.

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

Dans les faits, il faut donner au contenu des PLU un caractère encore plus indicatif. Sur certains aspects, en particulier, il est à noter que la construction de logements sociaux procède du dépassement du coefficient d'occupation des sols, le COS. En clair, la commune pourrait déroger au plafond de densité si elle a l'intention de réaliser un certain nombre de logements sociaux.

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

À titre d'exemple, la commune de Neuilly-sur-Seine...

M. Jacques Myard. Au hasard !

M. Jacques Brunhes. ... compte ainsi 7 200 logements au kilomètre carré, avec moins de 3 % de logements HLM sur l'ensemble du parc, tandis que Gennevilliers compte 1 350 logements au kilomètre carré, avec plus de 60 % du parc constitués par des logements sociaux.

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

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

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Le Sénat a supprimé le paragraphe VIII de cet article 2, car le préfet intervient à tout moment du stade d'élaboration du PLU. L'équilibre trouvé par le Sénat semble bon. La commission n'est donc pas favorable à cet amendement.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. L'amendement proposé pourrait en outre se traduire par le blocage de certaines opérations, notamment sur le territoire de la commune du rédacteur de l'amendement. Sur ce point, la position du Sénat semble équilibrée. Mieux vaut éviter un amendement dont les effets contrediraient l'objet.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 118.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 38 rectifié de la commission est rédactionnel.

Avis favorable du Gouvernement.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jacques Brunhes, pour soutenir l'amendement n° 116.

M. Jacques Brunhes. Il est défendu.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. En cohérence avec l'avis émis sur l'amendement n° 114, la commission a également repoussé l'amendement n° 116.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 116.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour défendre l'amendement n° 39 rectifié.

M. Gérard Hamel, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Avis favorable.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. À l'occasion de cet amendement que je voterai sans difficulté, je veux poser une question au Gouvernement.

Dans le cas où une commune déciderait, après avoir adopté son PLU, de mettre en œuvre une opération de mixité sociale dans une zone qui n'aurait pas été préalablement identifiée par celui-ci, les propriétaires fonciers de la zone concernée, susceptibles de subir une déclaration d'utilité publique, pourraient-ils faire un recours au motif que le maire n'aurait pas délimité cette zone dans le cadre de son PLU alors que la loi l'y autorisait ?

La question est précise et il est important d'avoir une réponse parce qu'anticiper, c'est bien, mais les choses peuvent évoluer dans les mois qui suivent l'adoption d'un PLU et il ne faudrait pas que le conseil municipal qui souhaite faire une opération de mixité sociale en dehors des zones préalablement délimitées ne puisse pas la réaliser. L'éclairage que nous apportera le Gouvernement sera utile pour la bonne exécution des plans locaux d'urbanisme.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Monsieur Brottes, je vous donnerai une réponse précise ultérieurement, soit par écrit, soit lors d'une prochaine séance.

Sous réserve de vérifications, je pense néanmoins que la délimitation d'un périmètre ne s'oppose pas à ce que, sur d'autres parties du territoire, des opérations particulières d'intérêt général puissent avoir lieu, par exemple une DUP. Je vous le confirmerai prochainement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 39 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet pour présenter l'amendement n° 311.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à apporter une précision au dispositif nouveau introduit par le projet de loi et que les sénateurs ont parfait.

Je vous rappelle que, dans le cadre des définitions des PLU, on peut déterminer des règles spécifiques. Or le texte du *d* que le projet de loi proposait d'ajouter à l'article 123-2 du code de l'urbanisme prévoyait que, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. C'était une bonne option.

Les sénateurs ont modifié le texte initial en précisant que ces catégories de logements sont définies « dans le respect des objectifs de mixité sociale ». C'est un bon élément complémentaire. Les sénateurs ont donc voulu faire référence aux règles que spécifie le PLU dans un secteur particulier, en lien avec les objectifs de mixité sociale.

Nous proposons d'aller encore un peu plus loin pour ne pas rester dans un flou artistique qui aboutirait à remettre à plus tard l'interprétation de ce qui constitue la mixité sociale dans le cadre du PLU, en nous fondant sur l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, lequel définit très précisément les types de logements locatifs concernés. Je précise que l'article L. 302-5 est la codification de l'article 55 de la loi SRU.

Si l'objectif du législateur est vraiment de permettre que, dans les PLU, soit déterminé un secteur dont la vocation est de faire du logement social – rédaction du Gouvernement – dans le cadre de la mixité sociale – rédaction du Sénat –, il faut aller jusqu'au bout de la démarche, qui consiste à viser, par référence à l'article du code de la construction que j'ai indiqué, très exactement la nature de ces logements. Cela évitera toute discussion.

Sinon, certains viendront demain contester que le secteur répond aux critères de mixité sociale, parce que, bien évidemment, quand on parle de mixité sociale, on peut aborder le problème par tous les bouts : soit il n'y a pas assez de logements très sociaux, soit il n'y a pas assez de logements intermédiaires, soit il n'y a pas assez de logements en acces-

sion sociale ou en PLS. Il faut des critères de référence objectifs. C'est pourquoi nous vous proposons d'introduire dans le texte la référence au logement locatif social.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. À titre personnel, j'y donne un avis défavorable parce que je ne comprends pas pourquoi restreindre encore cette servitude aux seuls logements sociaux. Parlons des logements en général. Il faut donner au maire la possibilité d'adapter ces servitudes à ses besoins.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Monsieur Le Bouillonnet, votre amendement marque bien notre différence de position...

M. Gérard Hamel, rapporteur. En effet !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. ... non que je vous suspecte de mauvaises pensées dans cette affaire, car je suis convaincu que vous êtes soucieux, comme les autres parlementaires et le Gouvernement, de sortir de la crise du logement. Néanmoins, votre idée selon laquelle il faut opposer les bouts de la chaîne du logement, distinguer le bon logement social du mauvais logement intermédiaire, opposer la location et l'accession, est une idée fausse.

Mme Martine Billard. Personne n'a cette idée !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Notre idée, c'est qu'il faut augmenter tous les segments du secteur du logement et laisser les acteurs se mobiliser. D'ailleurs, quand on regarde bien les chiffres, on voit que quand vous avez laissé le pays entrer dans la crise du logement, c'est sur tous les segments que celle-ci s'est manifestée, aussi bien sur celui de l'accession à la propriété, des logements les plus chers, que sur celui du logement social, à l'exception du PLS.

Maintenant que nous commençons à en sortir, au moins au niveau de la production, c'est sur tous les segments du marché qu'il faut sortir de la crise en même temps. En effet le secteur du logement est une chaîne, qui va du CADA à l'accession sociale, en passant par l'hébergement d'urgence, la résidence sociale, le PLAI, le PLUS, le PLS.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous sommes entièrement d'accord !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Vous savez pertinemment, parce que vous êtes expert en la matière, monsieur Le Bouillonnet, que, lorsqu'un élément de la chaîne ne fonctionne pas, il « embolite » les autres parties de la chaîne.

Nous sommes en désaccord, non sur la vision d'ensemble – en réalité, vous êtes d'accord avec moi –, mais parce que toute votre démonstration consiste à essayer de faire croire aux Français qu'il y aurait ceux qui sont pour le logement social et ceux qui sont contre. Nous sommes pour le logement social, pour tout le logement social, pour tous les échelons du logement social, de celui pour les plus démunis jusqu'à celui du logement intermédiaire. Vous, vous voulez restreindre les réserves territoriales au logement social alors qu'elles sont pour toute la chaîne du logement ; nous, nous recherchons un dispositif global, équilibré et cohérent.

Permettez-moi d'ajouter une remarque, répondant ainsi aussi à M. Brard auquel ses collègues feront passer le message.

J'ai un sentiment terrible : j'ai l'impression que vous estimez qu'avoir du logement social, ce n'est pas bien.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Quoi ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Vous suspectez en permanence les Français de faire pression sur leurs maires, et ceux-ci de ne pas avoir envie de produire de logements conventionnés, mais vous vous trompez !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. J'aime bien la rhétorique, mais à ce point !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le logement social est aussi beau que les autres ! *(Rires et exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.)*

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ne me dites pas ça à moi ! Vous ne parviendrez pas à me convaincre !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Philippe Pemezec, dans sa commune, construit du logement conventionné de très belle qualité, ce qui lui permet même de revaloriser des parties bâties de sa ville.

Vous avez une posture politique que je peux comprendre, qui consiste à essayer de faire porter la responsabilité de la valse des échecs du passé sur les attitudes des autres.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est incroyable ! Ce n'est plus un procès d'intention, c'est un véritable procès !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Faites attention à ne pas diffuser dans l'opinion publique l'idée que, si tant de gens ne veulent pas du logement social, c'est qu'en définitive, il n'est pas souhaitable. Je vous en supplie : aidez-nous à diffuser dans le pays l'idée que nous avons besoin du logement conventionné, qu'il est aussi beau que les autres – d'ailleurs c'est bien pour ça qu'il est aidé –, qu'il permet un tout aussi bel avenir, qu'il permet d'avoir des beaux équipements publics et de belles villes. La période de la rapidité, de la Charte d'Athènes, de la sortie en urgence des bidonvilles, bref de tout ce qu'on a connu, est derrière nous. Engageons-nous donc résolument vers le logement social ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. Michel Piron. Très bel éloge de la mixité sociale !

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Je ne retiendrai pas la seconde partie du propos de M. le ministre.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Vous devriez, elle était excellente !

M. François Brottes. Non : c'était un peu spécieux et caricatural. *(Protestations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. Yves Simon. Lamentable !

M. François Brottes. C'est dommage parce que la première partie de son intervention ne l'était pas du tout.

Je veux simplement indiquer au rapporteur et au ministre que notre amendement n° 311 ne vise pas à restreindre quoi que ce soit ; il tend simplement à préciser l'amendement du Sénat. En effet vous faites fi tous deux, dans votre argumentation, du travail du Sénat. C'est un grand mépris pour la Haute Assemblée puisqu'elle a rajouté au texte initial que les secteurs délimités dans le cadre du PLU doivent porter des projets dans le respect des objectifs de mixité sociale.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Voilà !

M. François Brottes. Cernons donc le problème : dans le PLU qui, lui, est plus global, il y a des secteurs délimités dans lesquels doit être mise en œuvre la mixité sociale. Si pour l'assurer il faut réaliser du logement pour toutes les catégories de population, il doit donc y avoir aussi du logement social. Ce n'est pas un gros mot de le dire, mais c'est une ambition de le préciser.

Notre amendement vise à garantir que l'on pratiquera bien de la mixité sociale dans ces zones ainsi délimitées. Après avoir apporté ce complément d'information, je pense que, et M. le ministre et le rapporteur, auront une meilleure approche de notre proposition.

Après cette précision, je veux poser une nouvelle question au ministre, sur la même tonalité que celle que j'ai posée tout à l'heure, c'est-à-dire avec la même gravité.

Lorsque, dans un PLU, on prend la décision d'affecter certaines zones à des catégories de logement locatif, il va sans dire que ces logements resteront locatifs et qu'en tout état de cause, s'ils étaient amenés à devenir autre chose, il y aurait une trahison de l'engagement pris dans le plan local d'urbanisme. Est-ce bien le cas ?

M. le président. La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Je voudrais rebondir sur la seconde partie de votre intervention, monsieur le ministre.

Elle aurait été très belle si tous les parlementaires se battaient à l'Assemblée, dans les médias et sur l'ensemble du territoire national pour convaincre nos concitoyens que le logement social n'est pas synonyme de population à problèmes, comme certains élus, parfois, le laissent malheureusement entendre.

M. Yves Simon. On fait plus que vous sur le terrain !

Mme Martine Billard. Je suis donc d'accord avec vous, monsieur le ministre, et je trouverais même scandaleux que l'on fasse du logement social au rabais.

C'est d'ailleurs ce qui me rend sceptique sur les fameuses maisons à 100 000 euros : compte tenu du coût actuel du foncier – et le Gouvernement ne propose guère de mesures pour combattre la spéculation en ce domaine –, chacun s'accorde à reconnaître que cela ne va malheureusement pas être commode.

J'aimerais que l'on ne renouvelle pas les expériences d'autrefois, en matière de logements collectifs ou de maisons individuelles : ces mauvaises constructions à bas coût génèrent en effet ensuite des réhabilitations très onéreuses pour les collectivités, dans le cas des logements collectifs, ou pour les ménages s'agissant des logements individuels.

Je regrette à cet égard que l'amendement sur la qualité énergétique que j'ai soutenu ce matin devant M. Perben n'ait pas été adopté ; il s'agissait bien en effet de faire du logement social « invisible », non pas au sens où il serait caché, mais parce qu'il serait exactement de la même qualité que tout autre type de logement urbain.

M. Yves Simon. C'est ce qu'on fait ! Ne donnez pas de leçons !

M. le président. La parole est à M. Jacques Brunhes.

M. Jacques Brunhes. Monsieur le ministre, la qualité du logement social est un problème très ancien. Hormis les opérations « Million », il y a quarante ans, au moment de la plus grande crise du logement, des logements sociaux d'une qualité tout à fait remarquable ont été construits. À Villeneuve-la Garenne, dans ma circonscription, le

quartier de la Caravelle comprenait des logements de très grande qualité, tout en assurant une certaine mixité sociale. Aujourd'hui, ce quartier est un ghetto. Que s'est-il passé ? Dans de nombreux quartiers populaires – y compris la cité des Quatre mille à La Courneuve – les logements, à l'origine, étaient remarquables. Je suis donc favorable à ce que nous nous battions pour des logements sociaux de qualité mais il faut surtout savoir s'il existera des stratégies de peuplement qui empêcheront la ghettoïsation résultant des pratiques de certains bailleurs y compris – comme j'ai souvent incriminé le CIL sur ce point, je peux le répéter ici –, certains offices départementaux d'HLM, et même parfois l'État. Il arrive en effet que des préfets nous incitent à recevoir des familles en difficulté pour lesquelles il n'y a plus de place dans d'autres communes.

Le problème ne se résume donc pas à la qualité du logement, même si cette dernière est indispensable : il faut aussi une stratégie de peuplement qui évite la ghettoïsation que nous constatons, y compris dans le dernier recensement.

M. le président. À l'origine, le quartier de la Caravelle était même habité par des cadres.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je vais évoquer les deux parties de l'intervention de M. le ministre, en commençant par la seconde.

Sachant que M. le ministre ne me soupçonne pas de me désintéresser du logement social je lui soumetts un argument : le seul moyen pour un maire de prouver son attachement au logement social est d'en faire...

M. Michel Piron. Nous sommes nombreux à en faire !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ... ou de corriger la situation de son territoire en fonction des éléments dont il dispose.

M. le ministre suggère qu'à force de stigmatiser les maires ou les collectivités qui renâclent à faire du logement social, nous stigmatisons le logement social lui-même et contribuons à ternir son image. C'est pousser l'argument un peu loin ! Je vois bien là les restes de la rhétorique de barreau, mais le propos n'en est pas moins faux.

C'est justement parce que, dans certains territoires, d'aucuns, au nom de fallacieux motifs, n'acceptent pas les populations concernées par le logement social que l'on connaît ces échecs.

M. Yves Simon. Dans vos circonscriptions comme dans les nôtres !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous sommes d'accord pour que des secteurs soient délimités dans le PLU : c'est une bonne avancée. Néanmoins lorsque le projet de loi prévoit que le programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit, il pose un premier problème : laisser le PLU définir de lui-même ces catégories de logements ouvre un débat auquel participeront tous ceux qui ne veulent surtout pas de logements sociaux. Le Sénat a donc proposé d'ajouter que ces catégories de logements devaient être définies « dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Donner un tel critère à ceux qui élaborent le PLU est une amélioration, mais ce critère est encore insuffisant et sera surtout générateur de contentieux. En arguant que la réalisation de tel ou tel logement n'est pas conforme au critère de mixité sociale dans le PLU, on pourra la contester et ce, quel que soit le type de logement réalisé. Telle association

de locataires pourra dire que ce n'est pas du PLAI ; telle autre que ce n'est pas de l'accession sociale à la propriété, et conclure qu'on ne respecte pas le critère de mixité sociale.

Nous voulons éviter cet écueil et, pour ce faire, nous n'avons jamais prétendu, monsieur le ministre, qu'il fallait construire plus de PLU ou de PLAI. Nous proposons simplement d'utiliser la référence déjà définie dans l'article L. 302-5 du code de la construction – c'est-à-dire l'article 55 de la loi SRU – qui, je vous le rappelle, détermine non pas la nature des logements eux-mêmes, mais les organismes qui les construisent et s'ils sont conventionnés. Ce n'est pas la même chose. Une telle référence, dans le dispositif que nous proposons, pourra ainsi préciser la notion de mixité sociale.

On peut faire entrer dans ce cadre tous les types de logements, y compris ceux que l'on destine à l'accession sociale à la propriété.

Je vous assure, monsieur le ministre, monsieur Piron, que j'adhère à vos observations : la mixité sociale exige que l'on vise tous les types de logements. Dans ma commune, vous pouvez voir un immeuble en cours de construction où une cage d'escalier de logements sociaux voisine avec des logements destinés à l'accession sociale à la propriété, et pour lesquels ont été obtenus des financements de l'État.

Je ne prétends d'ailleurs pas être plus exemplaire sur ce point que tous ceux qui œuvrent en faveur de la mixité. Je me permets simplement, dans ce débat sur l'urbanisme, d'invoquer mon expérience de maire et du professionnel du contentieux que j'ai été.

Si vous ne précisez pas les termes du dispositif, je le répète, vous donnerez à ceux qui refuseront, qui le logement social, qui l'accession sociale à la propriété, la possibilité de créer des contentieux. Il faut éviter ce piège en définissant, non la catégorie de logements, mais la nature de l'organisme qui construit, conformément à l'article 55 de la loi SRU.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Monsieur Le Bouillonnet, nous sommes tout à fait d'accord sur les objectifs. Ce qui nous différencie, ce sont les moyens de les atteindre. Alors que vous semblez ne croire qu'à la contrainte et vous souhaitez l'inscrire dans la loi, nous croyons pour notre part à la responsabilité et à l'incitation. De ce point de vue, les principes inscrits dans la loi sont déjà suffisamment explicites.

M. le président. Merci d'avoir été synthétique, monsieur Piron.

Je mets aux voix l'amendement n° 311.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Avant de suspendre la séance, je vous rappelle qu'il reste beaucoup d'amendements à examiner.

Il existe deux façons de diriger la séance, je le dis notamment à l'intention de M. Le Bouillonnet et des orateurs les plus dynamiques : soit en appliquant le règlement à la lettre et, en ce cas, il n'existe pas de droit de tirage pour la prise de parole ; soit, comme je l'ai fait jusqu'à présent, en laissant les orateurs s'exprimer. Mais l'on ne peut pas, monsieur Le Bouillonnet, refaire tout un discours sur un amendement que l'on a déjà présenté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je vous sens critique, monsieur le président !

M. le président. Ce n'est pas mon intention.

M. Jacques Myard. Il est bon prince, soyez bon sujet !

M. le président. Sans vouloir systématiquement appliquer les cinq minutes réglementaires, j'aimerais, dans l'intérêt des débats, que chacun consente un effort de synthèse.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-sept heures vingt-cinq, est reprise à dix-sept heures quarante-cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Je suis saisi d'un amendement n° 117.

La parole est à M. Jacques Brunhes, pour le soutenir.

M. Jacques Brunhes. Il s'agit d'un amendement de précision et de repli, monsieur le président. Le présent projet de loi complète l'article L.123-2 du code de l'urbanisme en y incluant la construction de logements sociaux au titre des servitudes pouvant être prises en compte dans le cadre d'un PLU. Outre le fait que l'on peut s'interroger sur la notion de servitude en la matière, il importe que ces règles ne soient mises en œuvre qu'à la condition que des logements sociaux soient construits.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Pour les raisons déjà exposées, la commission a émis un avis défavorable. Je le répète, il faut favoriser la mixité. Le projet de loi permet de faire du logement social, mais aussi d'adapter les servitudes aux réalités locales.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Défavorable, pour les mêmes raisons que celles invoquées au sujet de l'amendement n° 311, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. J'ai posé tout à l'heure à M. le ministre une question portant sur l'avenir des logements définis comme locatifs dans les secteurs délimités dans le cadre du PLU, et j'aimerais la lui poser à nouveau. Cette délimitation fait que le conseil municipal va prendre ses responsabilités – on ne peut que l'y encourager – et si nous regrettons le manque de précision quant à la qualité des logements, nous devons au moins nous féliciter de la présence de l'expression « mixité sociale », si tant est que l'on parvienne un jour à en définir ensemble les contours.

Cette délimitation va empêcher les propriétaires des terrains concernés d'y construire un château, d'y réaliser un parc, ou d'y ouvrir un établissement commercial puisque ces zones auront été affectées à une vocation bien précise, telle qu'elle est définie dans le PLU. Mais qu'advient-il si un jour les logements locatifs initialement réalisés sont revendus et affectés à tout autre chose, donnant éventuellement lieu à une spéculation ? Les propriétaires qui auront été ainsi « mobilisés », pour reprendre l'expression du ministre, ne seront-ils pas fondés à protester ? Pour se prémunir de recours, ne faudrait-il pas préciser que jusqu'à une éventuelle modification du zonage, les logements concernés devront rester locatifs ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Excellente question !

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. La question est effectivement pertinente. Elle se pose déjà aujourd'hui dans le cas de certaines déclarations

d'utilité publique si le projet est ensuite abandonné. Mais dans l'état actuel du droit, c'est bien au moment de la réalisation que se définit le produit et il n'est pas possible d'interdire toute mutation ultérieure. Cela étant, je comprends, monsieur Brottes, votre préoccupation et nous allons chercher une solution satisfaisante sur le plan juridique. En cas de détournement manifeste de la procédure, un recours des tiers serait bien sûr toujours possible.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 117.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 317 et 314, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Jacques Brunhes, pour soutenir l'amendement n° 317.

M. Jacques Brunhes. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour soutenir l'amendement n° 314.

M. Rodolphe Thomas. Cet amendement vise à permettre un rattrapage pour les communes qui ne veulent pas – j'emploie ce terme à dessein – appliquer les 20 % de logements sociaux imposés par la loi, en leur imposant un pourcentage minimal de 25 %.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 317 et 314 ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable, car il faut permettre aux maires d'adapter les servitudes prévues à l'alinéa 9 aux besoins locaux.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Même avis. Les constats de carence établis montrent qu'il y a beaucoup moins de maires de mauvaise volonté que certains ne le pensent. Nous considérons toujours que l'incitation est préférable à la sanction. C'est toute la chaîne du logement qu'il faut dégripper et pour être efficace, il ne paraît pas souhaitable de figer des réserves et d'y imposer les quotas proposés dans ces deux amendements.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 317.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 314.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 348 rectifié.

La parole est à M. Martial Saddier, pour le soutenir.

M. Martial Saddier. Si vous le permettez, monsieur le président, je défendrai conjointement les amendements n°s 348 rectifié et 349 rectifié.

Ces deux amendements ont pour but d'ouvrir le débat à partir d'un constat largement partagé – j'en veux pour preuve le fait que la commission a adopté l'un de ces amendements –, celui que la proportion de résidences secondaires sur certaines portions de notre territoire pose problème. Notre merveilleux pays est l'une des principales destinations touristiques au monde et nos zones de montagne comme notre littoral sont littéralement assiégés d'acheteurs, venus du monde entier, qui souhaitent y posséder une résidence

secondaire. Cette forte demande contribue à y faire exploser le coût du foncier et du logement. Ainsi, à Chamonix-Mont-Blanc, des programmes se sont récemment vendus entre 10 000 et 12 000 euros le mètre carré bâti. Qui peut acheter à ce prix ?

M. François Brottes. Un émir ! Ou un député peut-être ? *(Sourires.)*

M. Martial Saddier. Même pas. Le taux de résidences secondaires atteint 70 % du nombre d'habitations sur l'ensemble du prestigieux pays du Mont-Blanc et même 90 à 92 % dans certaines stations de ski – comme, sans doute, en bord de mer. Les amendements n°s 348 rectifié et 349 rectifié visent à permettre aux présidents d'EPCI ou aux maires de réserver une partie des terrains à construire à l'habitat permanent. Tel était l'objet de mes deux amendements, que je vais toutefois retirer car ils seraient, me dit-on, anticonstitutionnels.

Tout comme cela a été fait fort efficacement pour la question du logement des saisonniers, monsieur le ministre, grâce à la nomination d'un délégué interministériel, M. Simon, qui a accompli un travail extraordinaire et a permis, avec le concours des acteurs locaux, de vous-même et d'autres ministres, de débloquer la situation et de mettre en place un dispositif aujourd'hui reconnu par tous, sans doute faudrait-il ouvrir une réflexion sur le sujet, avec notamment les membres des deux associations nationales des élus de montagne et du littoral – s'il le faut, je m'engage à mettre des locaux de travail à disposition – afin de trouver une solution légale satisfaisante pour tous : les élus, le Gouvernement, la représentation nationale.

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

M. Gérard Hamel. Même si la commission a accepté l'un de ces amendements, à titre personnel je ne peux évidemment pas en faire de même, dans la mesure où ces amendements sont anticonstitutionnels. *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)* Il n'en reste pas moins que je reconnais la réalité du problème évoqué.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. La notion d'utilisation d'une propriété est un sujet en soi. Le problème qui nous intéresse en l'occurrence concerne à la fois l'aménagement du territoire, le commerce, l'activité globale et le maintien sur place des populations locales, notamment les plus jeunes. Des travaux ont déjà été entrepris sur le sujet concernant le littoral sud-ouest. Peut-être faudrait-il en effet réunir un groupe de travail interministériel. Je retiens la suggestion et je m'engage à y donner bonne suite.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Je ne vais pas développer à nouveau les arguments qui nous amènent à reconnaître sur tous les bancs l'importance de cette question. Volets fermés, exclusion des jeunes du pays, c'est en fait un vrai problème de redéfinition des fonctionnalités de notre territoire qui se pose.

J'ai bien noté l'ouverture faite par le ministre. Ne pourrait-on, au cours de la navette, trouver une solution conforme à la Constitution ? La meilleure façon de ne pas être anticonstitutionnel, c'est de faire figurer ces dispositions dans un texte où elles ont vocation à y trouver leur place, ce qui est le cas.

Enfin, je me permets de rappeler à M. le rapporteur qu'il est ici mandaté pour défendre tous les amendements adoptés par la commission.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Je ne peux tout de même pas passer sous silence le fait que des amendements sont anticonstitutionnels ! Et rien ne m'interdit de donner mon avis personnel.

M. le président. La parole est à M. Jacques Brunhes.

M. Jacques Brunhes. Notre collègue Saddier a raison : il y a un vrai problème en montagne et sur le littoral. Ce problème se pose d'ailleurs également dans le centre des villes, notamment à Paris.

Il y a un véritable problème du surcoût du foncier, c'est pourquoi vous avez eu raison de déposer ces amendements, monsieur Saddier. Mais j'estime qu'il ne nous appartient pas de juger de l'anticonstitutionnalité d'un amendement, ce qui revient à nous censurer nous-mêmes. S'il y a un problème juridique, nous aurons l'occasion d'y remédier lors de l'examen en deuxième lecture afin d'éviter de futurs recours contre le texte. C'est la raison pour laquelle, monsieur le président, si ces amendements étaient retirés, je me permettrais de les reprendre.

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier.

M. Martial Saddier. La reconnaissance unanime du problème sur tous les bancs de l'Assemblée et la volonté du Gouvernement d'engager une réflexion sur ce thème dans de brefs délais – peut-être avant la deuxième lecture – nous poussent à être raisonnables. La situation des saisonniers a été réglée sur le long terme. Cela fait de longues années que certains ici – Patrick Ollier, qui s'est absenté, en sait quelque chose – mènent ce combat, depuis quasiment la naissance de l'ANEM, en 1985. Je ne serai donc pas plus royaliste que le roi. Je reconnais la bonne volonté de M. le ministre et je m'engage à travailler avec lui et ses services. Ce point est fondamental pour les territoires de montagne et du littoral.

Pour l'heure, je retire les amendements n^{os} 348 rectifié et 349 rectifié.

M. le président. Les amendements n^{os} 348 rectifié et 349 rectifié sont retirés.

M. Jacques Brunhes. Je les reprends !

M. le président. Les amendements n^{os} 348 rectifié et 349 rectifié sont repris par M. Brunhes.

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Il s'agit ici de traiter un problème complexe, qui rejoint d'ailleurs la préoccupation de M. Brottes sur le statut de la réserve locative.

Je ne m'engage pas à régler cette question d'ici à la deuxième lecture car les délais sont très courts. Mais je mettrai tout en œuvre pour que nous avançons le plus vite possible. Il est certain en tout cas qu'une mission sera mise en place. C'est sur ce point que porte mon engagement. Les réponses pourront être de nature fiscale ou financière et devront faire l'objet d'une concertation. Le sujet étant très complexe, ne m'en veuillez pas si je ne présente pas de solution pour la prochaine navette.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 348 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 349 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 321 rectifié.

La parole est à M. Yves Simon, pour le soutenir.

M. Yves Simon. Il est souhaitable que les petites communes élaborent des documents d'urbanisme. Or les cartes communales établies par certaines d'entre elles font l'objet de contestation. Il ne suffit pas en effet de définir des lots constructibles. Avant l'enquête publique et la validation de la carte, il n'est souvent pas fait état du financement des réseaux de ces lots. C'est après que les problèmes apparaissent. Et cela risque d'entraîner la multiplication des procédures car les maires prennent parfois des libertés avec les premiers lots mais ne peuvent pas poursuivre sur cette voie. Introduire la participation pour voirie et réseaux alors qu'un faible nombre de permis de construire est délivré peut s'avérer très dissuasif. Or nous avons besoin de constructions. Dans ma circonscription, les deux tiers des ménages ne paient pas l'impôt sur le revenu.

Cet amendement vise donc à prévoir que le conseil municipal doit discuter du financement des réseaux pour élaborer la carte communale. Il ne faut pas attendre que la carte soit validée pour se poser ces questions, comme c'est le cas aujourd'hui.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Monsieur le député, votre amendement comble indiscutablement un vide. Le Gouvernement y est donc favorable. Nous avons cependant un problème de rédaction, qui pourra se régler dans le cadre de la navette. Nous ne souhaitons pas en effet que, le mode de financement étant approuvé dans les documents d'urbanisme, une modification du financement des réseaux – c'est la vie des collectivités locales – conduise forcément à revalider l'ensemble des documents d'urbanisme. Il faut prévoir un éclairage sur le coût et le mode de financement sans qu'il s'agisse cependant d'un élément de la validation.

Je vous propose donc, monsieur Simon, de retirer votre amendement en attendant une proposition de réécriture commune.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. La question soulevée par cet amendement est pertinente mais je partage les réserves de M. le ministre d'autant que cela pourrait être perçu comme un frein à la construction de logements. La navette permettra sans doute d'améliorer la rédaction. Mieux vaut écrire que les communes prévoient les principes, et non pas les modes, de financement des réseaux. Il est inutile de trop entrer dans les détails. Cela risque d'ailleurs de poser des problèmes.

Nous avons tous ici suffisamment travaillé sur la définition de la participation pour voies nouvelles, qui a évolué entre la loi SRU et la loi Habitat et urbanisme, pour qu'aujourd'hui les élus sachent qu'ils ont à leur disposition un outil efficace leur permettant d'anticiper dans de bonnes conditions. Certes, certains peuvent ne pas avoir été alertés, et donc se retrouver confrontés au problème au moment de l'élaboration de la carte communale. Cela étant, dans

ma circonscription, qui compte beaucoup de communes rurales, aucune d'entre elles n'élabore sa carte sans s'être demandé comment procéder aux raccordements en voirie et en réseaux d'eau ou d'assainissement. Comment imaginer, du reste, qu'une commune puisse définir des zones urbanisables sans s'être posée ces questions ?

En tout état de cause, la rédaction de cet amendement est trop précise et risque d'empêcher toute évolution. Mon groupe votera donc contre.

M. le président. La parole est à M. Yves Simon.

M. Yves Simon. Monsieur Brottes, je ne sais pas combien de cartes communales ont été établies dans votre département, mais dans le mien, il y en a eu très peu et, dans la plupart des cas, les maires découvrent les problèmes après coup. Certes, on pense aux réseaux lorsqu'on définit des lots constructibles. Mais qu'en est-il des modes de financement – syndicat intercommunal d'électrification, syndicat d'eau, France Télécom, pour lequel nous avons fixé des règles strictes en termes de financement pour les territoires ruraux ? Il n'est pas simplement question de principes.

Monsieur le ministre, je retire mon amendement car vous vous êtes engagé à proposer une nouvelle rédaction d'ici à la deuxième lecture. Mais j'insiste sur le fait que, si nous voulons développer les cartes communales, il faut absolument que les maires ne soient pas mis devant le fait accompli. N'oublions pas que les spécialistes de la construction savent bien valoriser un terrain à bâtir avec des réseaux payés par la collectivité et que la plus-value apportée au terrain est financée par de l'argent public.

M. Jacques Myard. Très bien !

M. Yves Simon. C'est du gaspillage ! Comment François Brottes peut-il accepter que de l'argent public bénéficie au secteur privé ?

Mme Martine Lignières-Cassou. Il n'a rien dit qui allait dans ce sens !

M. Jacques Myard. Il faut une fois de plus dénoncer l'inconséquence de la gauche !

M. le président. L'amendement n° 321 rectifié est retiré.

Je suis saisi d'un amendement n° 209 de M. Hamel.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 209.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 121, qui fait l'objet de deux sous-amendements n°s 556 et 557 rectifié.

La parole est à M. Jacques Brunhes, pour soutenir l'amendement n° 121.

M. Jacques Brunhes. L'article 2 prévoit expressément le recours au dépassement du coefficient d'occupation des sols comme si la réalisation de logements sociaux ne pouvait se concevoir qu'en surplus de la réalisation d'autres logements dont la rentabilité serait susceptible de permettre l'équilibre des opérations d'aménagement.

En pratique, comment traduire cette proposition sinon comme la volonté de laisser l'essentiel des programmes de logement réalisés dans les villes disposant d'un PLU de ne pas intégrer la nécessité de réaliser des logements sociaux ? Comment ne pas souligner, par exemple, le cas de la région parisienne où se concentrent les situations les plus scandaleuses, où l'on déroge le plus au code de l'urbanisme, où l'on construit aujourd'hui péniblement 10 % des logements nationaux alors même que la région regroupe le cinquième de la population et que la demande de logements y est particulièrement tendue ?

Nous pensons qu'on pourrait se dispenser du recours au dépassement du COS si l'on mettait les moyens nécessaires, fonciers et financiers, pour faire face au coût de réalisation de logements sociaux.

Quant au contenu du paragraphe VII, il doit clairement intégrer, comme d'autres articles du code de l'urbanisme, la nécessité de construire en priorité des logements sociaux. Tel est le sens de l'amendement déposé par M. Braouezec.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 121 et pour soutenir les sous-amendements n°s 556 et 557 rectifié.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement avait été repoussé en commission car il n'avait pas été défendu. À titre personnel, cependant, j'y suis favorable sous réserve de l'adoption d'un sous-amendement qui reprend la définition exacte, dans le cadre de la loi SRU, des limites d'agglomération.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Sur le principe, il s'agit de permettre à une commune qui le souhaite de pouvoir, sans attendre la révision, augmenter provisoirement son COS pour répondre aux besoins de constructions locatives. Sous réserve de l'adoption des deux sous-amendements de M. Hamel, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonec.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Je prends la parole, monsieur le président, car si cet amendement ainsi sous-amendé est adopté, mon amendement n° 312 tombera.

M. le président. En effet.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Nous avons considéré, quant à nous, que la référence au nombre d'habitants et au type d'agglomération n'était pas nécessaire puisque le texte propose au conseil municipal de prendre la décision. Nous n'avons donc pas vu l'intérêt de limiter cette possibilité aux communes de 20 000 habitants ou à celles de 1 500 lorsqu'elles sont dans une agglomération de 50 000 habitants. Nous n'avons pas vu l'intérêt non plus de fixer une limite dans le temps – 2010, en l'occurrence. Pourquoi limiter en effet la portée de cet article ? Notre amendement visait à supprimer ces critères.

M. le président. La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Je comprends qu'on puisse être amené à augmenter momentanément le COS. Je suis également d'accord pour limiter cette possibilité pour éviter, par exemple, qu'une commune n'augmente son COS sur un secteur de relégation d'habitat social et pas ailleurs. C'est l'objet du sous-amendement n° 556.

Le sous-amendement n° 557 rectifié reprend la fin de l'alinéa 16 selon lequel l'augmentation du COS ne peut excéder 50 %. Je souhaiterais qu'on bloque aussi le prix du terrain. C'était du reste l'objet d'un amendement que j'avais déposé.

Je crains que l'annonce de l'augmentation du COS ne provoque la spéculation et l'augmentation du prix du foncier, ce qui mettrait les communes dans une situation délicate. Une commune ayant prévu une augmentation du COS sur un secteur pour y construire du logement social ne pourrait plus le faire, du fait de l'augmentation excessive du prix du terrain.

J'interroge le Gouvernement sur ce point car malgré leurs bonnes intentions, les communes risquent de ne pas pouvoir construire de logements sociaux du fait de la flambée des prix.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. J'insiste auprès de M. le ministre et du rapporteur car notre amendement n° 312, qui est excellent, risque d'être rejeté. Il donnerait pourtant de la souplesse en permettant à toutes les communes de France de prendre l'initiative de densifier leur logement social. Pourquoi empêcher les communes qui se situeraient sous le seuil prévu de le faire ? Reconnaissez que cette question n'est ni polémique, ni politique.

M. le président. La parole est à M. Jacques Myard.

M. Jacques Myard. J'ai un problème de compréhension. Si l'amendement n° 121 était voté, une commune pourrait, pour satisfaire ses besoins de logement, réaliser des programmes comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux et bénéficier d'une majoration du COS. Est-ce à dire que l'on continuera à entasser les logements sociaux dans un seul secteur ?

M. François Brottes. C'est le maire qui décide !

M. Jacques Myard. Que le maire décide, j'entends bien, mais si c'est pour continuer à accroître les problèmes que l'on nous demandera ensuite de résoudre sur le plan national, nous marchons sur la tête !

M. François Brottes et M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Faites confiance aux élus !

M. Jacques Myard. Naturellement, il faut faire confiance aux élus, mais cette disposition est précisément ce qui a abouti aux difficultés que nous avons connues dans un certain nombre de quartiers.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Cet amendement soulève trois questions. Tout d'abord, la généralisation de la dérogation n'est ni souhaitable ni possible, mais j'espère pouvoir vous en convaincre. Nous restons dans un système dérogatoire...

Mme Martine Lignières-Cassou. Nous sommes d'accord !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. ... et ce sont les règles de l'urbanisme qui s'appliquent. Or, celles-ci sont élaborées dans la concertation. En généralisant la dérogation, nous risquons de sortir du champ des consultations. Le besoin qui s'impose parfois d'aller vite pour résoudre un problème ne doit pas être érigé en règle de fonctionnement. En cela, je rejoins le raisonnement de Mme Billard.

Juridiquement, il faut tenir compte d'un éventuel risque de détournement, dès lors qu'il s'agit d'un système contraint. Certes, on peut faire des dérogations, mais ce n'est pas le droit commun. Cela doit donc être encadré.

Par ailleurs, Mme Billard a raison d'évoquer le risque de spéculation, qui signifierait que le dispositif se retourne contre lui-même. Sa crainte est réelle, nous l'avons également envisagée. Nous pensons néanmoins qu'une action rapide et dérogatoire, même si elle ne supprime pas complètement le risque de spéculation, le rend moins probable que la révision d'un POS ou d'un PLU.

Enfin, je rassure M. Myard : il ne pas s'agit pas d'un dispositif applicable à 100 % mais d'une véritable mixité sociale sous la responsabilité des élus, s'adressant notamment à ceux qui souhaitent accélérer leur programme de rattrapage. En ce qui concerne cet amendement, sous-amendé par la commission, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à Mme Martine Lignières-Cassou.

Mme Martine Lignières-Cassou. Sur cette question des seuils, le malaise est réel.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Ce n'est pas nous qui les avons instaurés, c'est la loi SRU !

Mme Martine Lignières-Cassou. Dans leur amendement n° 318, MM. Saddier et Birraux évoquent le cas des agglomérations de plus de 40 000 habitants. La référence aux communes de plus de 3 500 habitants n'a guère de sens : je pense aux stations de ski, par exemple, qui n'appartiennent pas à une agglomération de plus de 50 000 habitants, et qui peuvent être confrontées à ce type de problème. La fixation de seuils ne semble donc pas opportune.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission n'accepte cet amendement qu'à la condition de reprendre les seuils fixés dans la loi SRU, même si nous comprenons un certain nombre d'arguments, comme celui invoqué pour le seuil des 3 500 habitants.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 556.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 557 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 121, modifié par les sous-amendements adoptés.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 312, 318, 252 et 210 deviennent sans objet.

Je suis saisi d'un amendement n° 313.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour le soutenir.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est défendu.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 313.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 2, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 2, ainsi modifié, est adopté.)

Article 2 bis

M. le président. Sur l'article 2 bis, je suis saisi d'un amendement n° 40.

La parole est à M. le rapporteur, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement vise à supprimer l'article 2 bis pour le reporter après l'article 8 *decies*, permettant ainsi aux syndicats mixtes de réaliser des études de cadrage. La commission vous présentera donc un article additionnel par le biais de l'amendement n° 63.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. La parole est à Mme Martine Lignières-Cassou.

Mme Martine Lignières-Cassou. Je ne comprends pas l'amendement de M. le rapporteur. Dans le cadre d'un pays, par exemple, un syndicat mixte peut regrouper à la fois des établissements publics de coopération intercommunale et de simples communes. Celui-ci doit pouvoir élaborer et suivre un programme local de l'habitat. Pourquoi l'en empêcher ? Je suppose que si les sénateurs ont introduit cette disposition, c'est que le cas existe.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Les EPCI sont seuls compétents pour élaborer le PLH. C'est même une condition pour pouvoir être délégataire des aides à la pierre. Cette compétence ne peut pas être partagée.

Mme Martine Lignières-Cassou. Je ne suis pas d'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 2 bis est supprimé.

Article 3

M. le président. Nous en venons à l'article 3.

Je suis saisi d'un amendement n° 351.

La parole est à M. Jacques Myard, pour le soutenir.

M. Jacques Myard. Selon les lois de décentralisation, notamment l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme qui dote les communes d'un POS et aujourd'hui d'un PLU, les maires ou les présidents des EPCI sont compétents pour délivrer les permis de construire. Cette réforme, initiée par Gaston Defferre, a été jugée à juste titre comme une grande avancée en matière de maîtrise par les communes de leur sol. Je rappelle que les POS et les PLU sont élaborés après enquête publique, où chacun peut s'exprimer, et que le contrôle de légalité s'applique.

Certes, un certain nombre d'exceptions existaient, notamment lorsque l'État, après avis du maire, estimait qu'il s'agissait d'opérations d'intérêt général, voire national. Et vous voulez encore élargir les compétences du préfet en disposant que dès lors que l'État serait propriétaire, à plus de 50 %, des sociétés de construction, il appartiendrait aux préfets de délivrer le permis de construire. C'est un revirement fabuleux par rapport aux lois de décentralisation ! Je ne vois pas pourquoi les préfets délivreraient les permis de construire, alors qu'il s'agit d'une compétence des maires. Je m'étonne que le Gouvernement présente une disposition de ce type. Je comprends le rôle de l'État lorsqu'il s'agit de missions d'intérêt général, mais il appartient aux maires de délivrer l'autorisation d'occupation des sols, y compris pour les offices d'HLM dont l'État est propriétaire à plus de 50 %. Cet amendement vise donc à supprimer cet article.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission ayant adopté l'article 3, elle ne peut être que défavorable à sa suppression.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. J'ai bien entendu les arguments de Jacques Myard, et ce n'est pas l'ancien maire de Valenciennes qui pourrait ignorer ses préoccupations.

Nous sommes dans un processus d'accélération. Les conventions de délégation d'aide à la pierre vont encore plus loin : il ne s'agit plus simplement d'autoriser mais de contrôler les financements. Je rappelle qu'à la fin de cette année, l'essentiel de notre territoire sera couvert par ces délégations.

Il importe de mettre en place un équilibre général, qui intègre quelques opérations d'intérêt national, OIN, qui sont, je le rappelle, autorisées par le Parlement. Il ne nous semble pas anormal que dans quelques opérations ciblées et concertées qui concernent la solidarité nationale, l'État puisse délivrer des permis. Je comprends les problèmes que cela peut poser, néanmoins il nous faut trouver un équilibre entre la délégation d'aide à la pierre et la possibilité pour l'État de s'imposer, au titre des OIN ou des sociétés dans lesquelles il est majoritaire.

M. le président. La parole est à M. Jacques Myard.

M. Jacques Myard. Je suis un jacobin en ce qui concerne l'État, mais également en ce qui concerne les communes... Je suis désolé, monsieur le ministre, mais je pense que vous confondez les pouvoirs régaliens – l'aide à la pierre sur un plan national – et ce qui relève de la décision d'un maire – la délivrance des permis. Parce que l'État est propriétaire, vous le présentez comme une personne privée et vous lui accordez la délivrance des permis. C'est une grave entorse à la décentralisation telle qu'elle fonctionne aujourd'hui. Je ne peux accepter une telle dérogation, qui va beaucoup trop loin.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. À chacun ses compétences.

Il appartient au préfet, qui a un certain nombre de compétences, de délivrer les permis de construire au nom de l'État dans un certain nombre de domaines.

Deuxièmement, on s'adresse quelquefois au préfet – j'ai moi-même écrit à celui de la Meuse il y a une semaine de jours – pour lui indiquer que, par exemple, la loi impose un certain nombre de mesures au bénéfice des populations les

plus fragiles ou des populations en voie de sédentarisation. On voit bien qu'ici ou là, la loi, y compris en termes de sécurité, ne s'applique pas. Il est donc normal de s'adresser au préfet qui représente l'État, ou le Gouvernement, pour lui demander – ce n'est pas toujours simple, ce n'est pas toujours fait – d'appliquer la loi.

Si j'ai bien lu le rapport de notre rapporteur, la SONACOTRA, entre autres, est bien l'exemple d'une société détenue par l'État et qui intervient pour des populations fragiles, souvent ignorées. Nous avons bien dit, depuis le début de ce débat, que le logement devait être à destination de toutes les populations. Or on voit bien ici ou là les réticences. Par conséquent, le préfet doit faire appliquer la loi et, dans un certain nombre de cas, il le fait déjà. Il est donc tout à fait habilité à intervenir et à signer un permis de construire lorsque, ici ou là, il y a des réticences. On connaît même quelques élus qui demandent eux-mêmes au préfet de signer, ce qui évite parfois de longues discussions et peut être aussi efficace.

Il existe donc sur le terrain des pratiques que cet article inscrit tout simplement dans la loi.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 351.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 126.

La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour le soutenir.

Mme Muguette Jacquaint. Amendement de précision.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Défavorable.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 3.

(L'article 3 est adopté.)

Article 3 bis

M. le président. Nous en arrivons à l'article 3 bis.

Je suis saisi de trois amendements identiques, nos 254, 352 et 353, tendant à supprimer cet article.

La parole est à Mme Martine Billard, pour soutenir l'amendement n° 254.

Mme Martine Billard. L'article 3 bis a été introduit au Sénat et vise à entériner l'existence de constructions dès lors qu'elles ont plus de dix ans, bien que leur caractère soit frappé d'une illégalité au regard du droit de l'urbanisme.

Finalement, cela signifie que face à des constructions réalisées dans l'illégalité il y a dix ans, on ne fait plus rien, on entérine ! Ce genre de dispositif est la porte ouverte à toutes les tentations de non-respect du code de l'urbanisme !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Bien sûr !

Mme Martine Billard. Il est déjà parfois très difficile d'arriver à faire respecter le code de l'urbanisme et de poursuivre les responsables de constructions illégales au

regard du code de l'urbanisme : c'est très long car cela peut prendre des années en termes de recours, d'appels, etc. Écrire dans la loi qu'on peut commettre un acte illégal et que si l'on arrive à le faire durer dix ans, il y a amnistie, est très grave ! Comment le législateur peut-il inscrire un tel article dans une loi ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Excellent !

M. le président. La parole est à M. Jacques Myard, pour soutenir l'amendement n° 352.

M. Jacques Myard. Je me félicite que Mme Billard souhaite faire appliquer la loi et j'espère qu'elle s'opposera désormais, dans tous les domaines, à toute forme d'amnistie législative...

L'article 3 bis n'a rien à faire ici car c'est une prime à l'illégalité. Certains diront : dix ans, c'est long, il arrive un moment où il faut oublier. Il n'en demeure pas moins que s'il y a une illégalité qui remonte à dix ans et qui perdure, délivrer à nouveau quelque chose d'illégal par rapport aux règles de l'urbanisme, les bras m'en tombent !

C'est la raison pour laquelle je crois qu'il faut supprimer cet article, ce qui serait d'ailleurs conforme à une décision du Conseil d'État. Il est urgent de dire que ce qui était illégal demeure illégal, point à la ligne !

M. le président. La parole est à M. François Brottes, pour soutenir l'amendement n° 353.

M. François Brottes. Cet article voté par le Sénat a suscité énormément d'émotion. Beaucoup de maires de communes rurales m'ont saisi pour dénoncer la situation : c'est scandaleux, me disent-ils, on ne tient plus rien, on est en train d'élaborer ici une carte communale, là un PLU, là encore une espèce de charte paysagère, et il y a des gens qui nous font des bras d'honneur, qui nous disent que, de toute façon, en faisant traîner les procédures, ils auront dans quelques années gain de cause, que notre pouvoir de réglementer à l'échelle de la commune ne sert à rien.

Il convient donc de supprimer purement et simplement cet article et j'ai le sentiment que cette demande est largement partagée sur tous ces bancs. Il faut en appeler à la responsabilité du législateur !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet et Mme Claude Darciaux. Tout à fait !

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces trois amendements ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable à la suppression de cet article.

Cet article du Sénat est issu de propositions du rapport Pelletier sur la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme. Ces propositions ont fait l'objet d'une large consultation de toutes les parties en présence et il semble qu'un équilibre ait été trouvé, qui ne peut être remis en cause aujourd'hui.

M. François Brottes. Très mauvais équilibre !

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement n'est pas favorable à la suppression de l'article 3 bis. Il ne s'agit pas de prescriptions civiles ou pénales. Ne nous racontons pas d'histoire, ne créons pas des émotions faciles !

Au bout d'un certain temps, selon les règles générales du droit français, il y a des prescriptions : il y a la prescription pénale, la prescription civile, il y a même la prescription inquisitive...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Trentenaire !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. ... trentenaire. Mais ça, c'est le droit commun.

La question est la suivante : il peut y avoir sur le territoire national, au bout de dix ans, des objets immobiliers non identifiés, sans statut juridique, qui ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une démolition, d'une amende, qui ne peuvent donner lieu à une poursuite pénale de l'auteur de l'infraction. Ce sont des objets non identifiés auxquels on ne peut associer aucune prescription d'aucune façon, qui peuvent d'ailleurs faire l'objet de mutations à des tiers, qui peuvent nécessiter un permis de construire pour des modifications, une ouverture de chantier pour des raisons urgentes de sécurité, ce qui pose un problème administratif. Il s'agit donc de faire identifier administrativement un objet non identifié. Cela ne modifie en aucun cas les règles de prescription civile, pénale ou inquisitive relevant des principes généraux du droit français. C'est une mesure de salubrité publique.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Je suis également favorable à la suppression de cet article.

Je peux vous donner l'exemple d'un propriétaire – et nous connaissons tous des exemples de ce type – qui, depuis plus de quinze ans, monsieur le ministre, continue envers et contre tout à construire en toute illégalité, sans permis de construire, des logements et qui les loue à des prix prohibitifs. Et face à cela, on ne peut rien !

Après quinze ans de démarches, introduire un tel article dans la loi va l'encourager à continuer. Vous me répondrez que cela permettra d'avoir des logements. Mais il pourra continuer à construire n'importe comment, à louer n'importe quoi, sans subir de sanction !

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je partage totalement l'idée selon laquelle ce n'est pas au législateur d'ouvrir des brèches pour la remise en cause des mesures qu'il adopte ! Cet article est vraiment un pouce-au-crime catastrophique.

Mme Muguette Jacquaint. Tout à fait !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. J'ajoute que c'est souvent à la faveur d'une déclaration de travaux, précisément, que l'on découvre l'illégalité initiale d'une construction.

Mme Muguette Jacquaint. Absolument !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est à ce moment-là qu'on se pose des questions. Untel parle d'un logement au deuxième étage, mais cela ne correspond pas fiscalement parlant, il n'y a pas de deuxième logement.

Mme Claude Darciaux. Exactement !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Untel parle de locaux d'activité agrandis, mais n'a jamais payé de TP. Sans parler de l'existence d'un troisième étage qui n'aurait jamais dû être construit. Ce sont des joyusetés que beaucoup d'entre nous connaissent.

La réalité des constructions est toujours découverte dans des circonstances comme celles-là, et non pas, malheureusement, à l'occasion du contrôle de conformité.

Enfin, je veux souligner qu'en matière de délivrance d'autorisation, plus on s'éloigne de la réalité physique de la construction, moins on est à même de traiter correctement les dossiers.

Ceux qui ont voulu se faufiler à travers les règles doivent être sanctionnés et la démolition doit rester possible. Ne cédon pas !

M. le président. La parole est à M. Jacques Myard.

M. Jacques Myard. Faire respecter les règles d'urbanisme n'est pas chose aisée et tous les maires sont confrontés au problème parce que, parfois, on connaît les gens, parfois il y a de bonnes raisons...

Cet article ouvre une brèche inacceptable, éhontée dans l'exigence de respect des règles d'urbanisme. Au prétexte que, depuis dix ans, certains sont dans l'illégalité, ils pourront persévérer !

Ne pas faire respecter les règles d'urbanisme qui sont posées et connues de tous n'est pas admissible et c'est rendre un très mauvais service à l'ensemble des maires, et même aux préfets qui vont maintenant pouvoir délivrer des permis !

C'est la raison pour laquelle je crois qu'il faut vraiment supprimer cet article.

M. le président. La parole est à M. Francis Vercamer.

M. Francis Vercamer. Compte tenu du nombre de députés présents dans l'hémicycle, il me paraît que le groupe UDF doit s'exprimer sur ce sujet : nous siégeons au centre et peut-être ferons-nous pencher la balance... Le sujet est important, en effet, et M. Myard a raison de considérer que nous ouvrons là une brèche dans la législation. Si l'on a fait quelque chose d'illégal, ce n'est pas parce que dix années se sont écoulées que cela devient légal.

J'aimerais que le ministre nous apporte un éclairage supplémentaire sur la notion « objet immobilier non identifié », que je n'ai pas bien comprise. Nous pourrions ainsi fonder notre opinion en toute connaissance de cause.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Avec cette question de la prescription, nous sommes face à un choix difficile : nous pouvons opter pour ce qui peut être considéré comme l'efficacité, mais cela ne heurte-t-il pas les principes ? Si l'objet n'est pas identifié, il est au moins visible, et je ne suis pas certain que dix ans de vice puissent suffire à constituer une vertu. *(Rires.)*

M. François Brottes. Belle formule !

M. Michel Piron. Chacun est partagé entre le souci de prévoir de légitimes délais de prescription et la crainte d'inciter à la construction de bâtiments abusifs dans certaines régions où la rigueur est peut-être un peu moins forte qu'ailleurs. Pour ma part, je ne suis pas totalement rassuré par l'idée d'adopter une telle prescription.

M. le président. La parole est à M. Richard Mallié.

M. Richard Mallié. Les maires qui ont l'expérience de ces situations ne peuvent qu'être surpris. La plupart du temps, à moins que le pétitionnaire qui s'est vu refuser un permis de construire n'ait édifié un bâtiment gigantesque, auquel cas le procureur daigne engager des poursuites, le procès-verbal est classé sans suite.

Mme Muguette Jacquaint. C'est vrai !

M. Richard Mallié. En outre, il faut compter avec la prescription triennale : si l'on peut prouver que la construction existe depuis plus de trois ans, on s'en tient là. À quoi bon ajouter dans la loi une prescription de dix ans, alors qu'elle existe déjà dans la réalité ? En ce qui me concerne, je voterai donc les amendements de suppression.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. J'espère que Dominique Perben ne m'en voudra pas d'intervenir dans un domaine qui n'est pas exactement de ma compétence. J'engage néanmoins le Gouvernement, quitte à me faire tirer les oreilles.

Je comprends bien que l'« objet immobilier non identifié » peut être dangereux s'il est encore là cent ans plus tard, et cet article entendait traiter ce problème. Néanmoins, je suis d'accord avec tous les orateurs, il n'est pas acceptable que la capacité de réaction républicaine soit aussi limitée dans le temps, il est choquant que, en raison des diverses prescriptions – trois ans dans les procédures pénales, cinq ans dans les procédures civiles s'il y a intervention d'un tiers –, l'action publique ne puisse pas faire respecter la loi plus longtemps et dans des conditions plus efficaces.

M. Richard Mallié. Exactement !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. On comprend bien les raisons qui inspirent cet article. Le rapport Pelletier et la fédération France Nature Environnement avaient abordé de la même façon, du point de vue de l'environnement et de la sécurité, le problème de la permanence, pendant cent ou cent cinquante ans, d'un objet non identifié.

La République doit se doter de moyens beaucoup plus contraignants pour lutter contre ce type de délinquance – n'ayons pas peur du mot – qu'est la construction, l'extension ou le changement d'affectation de certains bâtis.

Mme Muguette Jacquaint. Absolument !

Mme Martine Billard. Tout à fait !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Dominique Perben, j'en suis certain, sera d'accord pour que nous travaillions sur ce problème juridique compliqué : comment l'autorité publique peut-elle se doter d'un outil autre que pénal, avec la prescription de trois ans, pour faire respecter la règle républicaine ?

Le texte du Sénat et les intentions du Gouvernement pourraient être mal interprétés. Nous nous en remettons donc, sur ce point, à la sagesse de l'Assemblée.

M. Jacques Myard. Voilà un ministre intelligent !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je partage les avis qui ont été exprimés, mais il ne suffit pas de ne pas faire cela, il faut aller encore plus loin et faire beaucoup plus, même si je suis incapable, pour le moment, de proposer une solution.

Mme Muguette Jacquaint. Nous sommes d'accord !

M. Jacques Myard. Voilà, on supprime et on avance !

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Le rapporteur est dans une situation un peu délicate, la commission n'ayant pas adopté ces amendements. Mais je ne crois pas trahir sa pensée en affirmant

que, comme moi, il souscrit à ce qu'ont dit les différents orateurs, que ce soient M. Myard, les membres du groupe socialiste, ceux du groupe communiste ou la représentante des Verts. Je ne pense pas que, au nom du principe de la coordination des droits et de la mise en place d'une disposition répondant aux exigences de la prescription, l'on puisse balayer d'un revers de main la nécessité de faire disparaître certaines verrues ou certaines constructions aberrantes, parfaitement illégales, même si, pendant plusieurs années, personne n'a eu le courage, si ce n'est la possibilité, de s'en plaindre. Quitte à modifier le droit – après tout, nous sommes là pour ça –, il faut laisser du temps pour permettre que ce qui est illégal, restant illégal, soit démoli.

Dès lors, on peut espérer que la navette, ou en dernier ressort la commission mixte paritaire, permettra de trouver une solution intelligente. Je propose donc que, à titre conservatoire, nous votions les amendements de nos collègues, pour signifier notre intention de nous engager dans ce processus. Je me permets de relever le rapporteur de son obligation de suivre le vote de la commission : ceux de ses membres qui sont ici présents ne m'en voudront pas et approuveront sans doute la position que je prends en leur nom, certes sans les avoir consultés.

M. Jacques Myard. C'est dans l'hémicycle qu'est la souveraineté !

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n^{os} 254, 352 et 353.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 3 *bis* est supprimé et les amendements n^{os} 211 et 354 n'ont plus d'objet.

Je constate que le vote a été acquis à l'unanimité.

Article 3 *ter*

M. le président. Sur l'article 3 *ter*, je suis saisi d'un amendement n^o 255.

La parole est à Mme Martine Billard, pour le soutenir.

Mme Martine Billard. Il est défendu.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 255.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 3 *ter*.

*(L'article 3 *ter* est adopté.)*

Article 3 *quater*

M. le président. L'article 3 *quater* ne faisant l'objet d'aucun amendement, je le mets aux voix.

*(L'article 3 *quater* est adopté.)*

Article 3 *quinquies*

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 212.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 212.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 213, qui est également rédactionnel. L'avis du Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 3 *quinquies*, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 3 quinquies, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 3 *quinquies*

M. le président. Après l'article 3 *quinquies*, je suis saisi d'un amendement n° 328 rectifié.

La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour le soutenir.

M. Rodolphe Thomas. Cet amendement tend à limiter, en le rendant dissuasif, l'exercice abusif du droit de recours en annulation d'un permis de construire.

En effet, les communes sont confrontées à une multiplication de recours contentieux qui occasionnent des retards et des surcoûts très lourds à supporter, notamment lorsque les opérations de construction sont importantes.

Cet amendement tend donc à resserrer la recevabilité des recours en les assortissant de la contrainte pécuniaire d'une consignation.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a rejeté cet amendement qui est contraire à l'article 6 de la convention européenne des droits de l'homme, relatif à un procès équitable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. C'est tout le problème de l'accès à la justice qui est posé ici. Tous les élus locaux ont pu le constater, s'il y a des recours légitimes, beaucoup sont abusifs.

M. Michel Piron. Oh que oui !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Cette question tracassait le Sénat, qui avait réfléchi, par exemple, à la possibilité de limiter l'accès au recours en matière associative à des associations ayant au moins un an d'existence, pour éviter les associations de circonstance qui ne se constituent que pour faire obstacle à une procédure donnée. Ce sujet est prégnant, mais nous devons respecter le principe général d'accès à la justice. Je demande donc que l'amendement soit retiré.

M. le président. La parole est à M. Rodolphe Thomas.

M. Rodolphe Thomas. Je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 328 rectifié est retiré.

Article 3 *sexies*

M. le président. Sur l'article 3 *sexies*, je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 127 et 256.

La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour soutenir l'amendement n° 127.

Mme Muguette Jacquaint. Cet article, qui a été introduit par un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, vise, selon son auteur, à lutter contre les recours abusifs. Il concerne les associations agréées par le ministère de l'environnement qui, à l'heure actuelle, peuvent agir contre les permis de construire délivrés au niveau local, même si leur agrément a été accordé après la publication du permis de construire.

Il va sans dire que cette disposition est source de multiplications des recours. Il me semble néanmoins curieux de prévoir que les associations ne puissent intervenir que si leur agrément a été délivré avant la publication du permis. Si, en un sens, il peut paraître louable d'éviter un certain nombre d'opérations qui, sous des prétextes divers et variés, ne visent en fait qu'à la défense d'intérêts catégoriels, il nous est toutefois difficile de soutenir un tel point de vue qui se heurte à un principe d'ordre général que vous avez vous-même souligné, monsieur le ministre. Nous partageons vos réticences, car l'article en cause contrevient manifestement au principe fondamental de libre accès à la justice et à la loi de 1901 sur les associations. Je suis persuadée que tous les parlementaires sont attachés au rôle important que jouent aujourd'hui les associations et j'espère que cet amendement sera adopté.

M. le président. La parole est à Mme Martine Billard, pour soutenir l'amendement n° 256.

Mme Martine Billard. J'ai l'impression que, avec cet article, on cherche à écraser une mouche avec un marteau. Certes, il y a des abus : le NIMBY, ça existe, les gens ont beau être d'accord sur le principe d'un équipement, il s'en trouve toujours qui n'en veulent pas à côté de chez eux. Tous, nous sommes constamment confrontés à de telles situations. Pour ma part, je l'ai vécu à propos des Restos du cœur, d'un centre d'aide aux toxicomanes ou d'un centre pour handicapés. On entend souvent ce discours : « C'est très bien, ce qu'ils font est fantastique, mais ils ne seront pas bien ici, il faut qu'ils aillent ailleurs. »

Toutefois, prenons garde : sous prétexte qu'il y a des abus, il ne faudrait pas remettre en cause le droit des associations, en interdisant à une association d'intervenir si elle n'a pas été agréée avant le dépôt du permis de construire. Les citoyens ne passent pas leur temps à aller lire les permis de construire. Ce n'est que lorsqu'ils apprennent qu'un permis de construire pose de gros problèmes environnementaux ou urbanistiques qu'ils se mobilisent pour demander des modifications. Si on leur dit que, désormais, ce sera interdit, le remède risque d'être pire que le mal.

M. Michel Piron. On n'interdit pas les recours !

Mme Martine Billard. Sans doute, les recours abusifs auront été interdits, mais je ne suis pas sûre que la situation des élus locaux en sera plus confortable pour autant.

Je dois reconnaître, pour être honnête, que je suis députée de la capitale et que si, dans les grandes villes, il est impossible de prendre connaissance de tous les permis de construire, c'est peut-être plus facile dans les petites communes. Quoi qu'il en soit, le droit est le même pour

tous et s'applique partout. Sans doute, il y a des abus, sans doute, l'individualisme existe, mais ce n'est pas ainsi qu'on peut le combattre.

M. Richard Mallié. Paris n'est pas la France !

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Défavorable également.

M. le président. La parole est à Mme Martine Lignières-Cassou.

Mme Martine Lignières-Cassou. Ce n'est pas en cassant le thermomètre que l'on fait tomber la température ! L'intérêt général n'est pas donné d'emblée : nous avons constamment à arbitrer entre des intérêts particuliers.

Mme Muguette Jacquaint. Tout à fait !

M. Michel Piron. C'est un point fondamental.

Mme Martine Lignières-Cassou. C'est une autre façon de gouverner qui doit aujourd'hui prévaloir, et ce n'est pas en empêchant les associations d'ester en justice parce qu'elles auront été créées après la délivrance du permis de construire, que nous casserons ce mouvement. Il nous faut, je le répète, faire de la politique autrement.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Ce point est beaucoup plus important qu'il n'y paraît car il y va de l'intérêt général.

Encore une fois, il n'est pas question d'interdire les recours – il suffit de lire le projet de loi pour comprendre qu'il s'agit là d'un abus de langage –, mais d'empêcher l'abus de recours qui consiste, en amalgamant les intérêts particuliers, à s'associer contre l'intérêt général.

Mme Muguette Jacquaint. Pas toujours.

M. Michel Piron. C'est au nom de l'intérêt général bien compris que les recours doivent être dûment constitués, alors que les opérations sont dans bien des cas aujourd'hui menacées d'une véritable paralysie du fait de l'accumulation invraisemblable de recours, facilitée, il est vrai, par la complexification des procédures qui constituent autant de gisements pour des interventions.

Peut-être est-il difficile de faire autrement dans des sociétés développées, ainsi que je l'évoquais au début de ce débat, mais il me semble essentiel que, à un moment donné, l'intérêt général ne soit pas paralysé par un abus de recours. Voilà pourquoi ces amendements doivent être repoussés.

M. Richard Mallié. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Francis Vercamer.

M. Francis Vercamer. J'avoue avoir été sensible aux propos de Mme Billard. Néanmoins, le code de l'urbanisme impose suffisamment de procédures préalables aux divers travaux d'intérêt général pour que les associations aient le temps de se constituer avant même la délivrance du permis de construire. N'ajoutons pas de la complexité à la complexité. Le groupe UDF votera donc contre ces amendements.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Nous voyons bien que nous traitons d'une matière pour le moins difficile et délicate.

Nous sommes pratiquement tous confrontés à une surabondance d'interventions liées aux égoïsmes individuels ou de petits groupes : tel projet est très bien, mais pas sous ma fenêtre ou en face de chez moi ! En même temps, le droit des associations est légitime, républicain.

Peut-être faudrait-il donc distinguer entre les associations qui se constituent en opportunité, et les associations dont la mission, presque pédagogique, est de défendre le citoyen et qui, elles, n'hésitent pas à prendre leurs responsabilités en acceptant des projets destinés aux populations les plus fragiles, en particulier celles en voie de sédentarisation. Notre devoir n'est-il pas aussi d'éviter de laisser prospérer tout mouvement fondé sur l'égoïsme individuel ou de quelques-uns ?

On le comprend, le sujet doit encore être travaillé, car si nous sommes unanimes s'agissant du constat, nous manquons de portes de sortie. Je serais donc tenté de laisser la discussion du texte se poursuivre et de nous donner le temps d'œuvrer à une solution qui permette d'éviter de bloquer le système, comme cela aurait été le cas tout à l'heure par l'argent.

Par exemple, toute personne, qui conteste pourrait être adressée à l'une de ces dernières associations où travaillent des juristes et qui sont loin de faire n'importe quoi.

M. Michel Piron. Tout à fait.

M. Jean-Louis Dumont. Nous avons tous travaillé dans nos départements avec de telles associations qui, si elles n'hésitent pas, en spécialistes reconnus, à contester tel ou tel projet, savent aussi, lorsqu'elles estiment que tel autre projet est bon et utile à l'intérêt général, le faire comprendre. Mais cela demande une histoire et des compétences. L'agrément est une chose, la reconnaissance une autre.

M. Richard Mallié. Très bien !

M. Jean-Louis Dumont. Pour l'heure, je suggère donc de laisser le texte en l'état, tout en sachant qu'il y a matière à travailler. Faudra-t-il, monsieur le ministre, le modifier ? Les navettes nous le diront.

M. le président. La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Les associations déjà constituées dont parle M. Dumont pourront, certes, ester en justice, sauf que si elles n'ont pas de correspondant dans le secteur en question, elles ne pourront pas intervenir à temps. Les associations d'environnement, entre autres, ont en effet de petits moyens. Laisser comme seule possibilité aux personnes concernées de convaincre une association nationale de s'intéresser à un cas local précis, est tout de même aléatoire.

Effectivement, les associations d'environnement posent des questions et, quelquefois, embêtent les élus locaux, mais à juste titre, oserai-je dire : s'il n'y avait pas eu leur mobilisation...

M. Yves Simon. Cela irait beaucoup mieux !

Mme Martine Billard. ... en faveur de la protection des rivages et d'aires diverses et variées, et contre le bétonnage, notre territoire serait dans un bien triste état.

Je maintiens mon amendement, car je considère que cet article constitue un recul important dont les conséquences se feront peu à peu sentir au fur et à mesure de son application.

M. le président. La parole est à M. Yves Simon.

M. Yves Simon. Nous sommes là pour être efficaces. Laissez-moi, madame Billard, vous donner un exemple : dans mon département, des associations venues d'ailleurs, comme vous dites, ont, après s'être installées localement, mis à mal un projet réalisé en toute conformité avec les règles fixées par l'État. Aujourd'hui, 300 salariés sont au chômage !

Mme Martine Billard. Cela, vous ne l'empêcherez pas avec cet article !

M. Yves Simon. Ce sont vos associations qui ont abouti à cela !

M. le président. Mes chers collègues, l'Assemblée me semble maintenant suffisamment éclairée.

Je mets aux voix par un seul vote les amendements de suppression n^{os} 127 et 256.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 3 *sexies*.

*(L'article 3 *sexies* est adopté.)*

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Monsieur le président, avant que nous abordions la question du permis de diviser, je vous demande, au nom du groupe socialiste, une suspension de séance.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures dix, est reprise à dix-neuf heures vingt.)

M. le président. La séance est reprise.

Après l'article 3 *sexies*

M. le président. Je suis saisi d'un amendement, n^o 107, portant article additionnel après l'article 3 *sexies*.

La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour le soutenir.

Mme Muguette Jacquaint. Monsieur le ministre, nous avons déjà eu l'occasion d'exprimer notre point de vue ces derniers mois, aussi bien lors de l'examen de la proposition de loi de nos collègues socialistes sur la protection des locataires victimes de ventes à la découpe que lors de la première lecture du texte proposé par Mme Aurillac qui prétendait, lui aussi, lutter contre les ventes à la découpe sans, malheureusement, s'en donner les moyens.

Nous nous étions notamment déclarés plus que jamais favorables à un renforcement du rôle des collectivités territoriales, qui doivent pouvoir défendre l'intérêt général et exercer leurs responsabilités, en s'opposant aux opérations d'investisseurs qui portent atteinte à la mixité sociale et en particulier bien sûr aux ventes à la découpe.

Dans cette logique, nous proposons, et nous réitérons cette suggestion aujourd'hui car cela reste pour nous un axe essentiel de réflexion, l'institution d'un véritable permis de diviser, comme il existe un permis de construire.

L'argument qui nous avait été opposé selon lequel une telle mesure porterait atteinte au droit de propriété nous paraît irrecevable. Je rappelle en effet que le droit au logement et à des conditions de vie décentes a une valeur constitu-

tionnelle, au même titre que le droit de propriété, et qu'il est reconnu comme tel par le Conseil constitutionnel. Or nul ne peut nier que les opérations de vente à la découpe qui se sont considérablement développées sur la dernière période, si l'on en croit les statistiques notariales, emportent des conséquences disproportionnées pour les locataires qui, incapables d'acheter, doivent renoncer à rester dans les lieux, mettant ainsi en péril leur projet de vie, leur vie familiale et, dans les cas les plus graves, leur emploi.

Nous vous proposons donc aujourd'hui d'introduire dans la loi cet indispensable outil.

M. Jean-Louis Dumont. Très bien !

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

M. Philippe Pemezec. Très bien !

M. Gérard Hamel, rapporteur. La discussion est en cours dans le cadre de la proposition de loi sur les ventes à la découpe que nous avons examinée en première lecture.

M. Jean-Louis Dumont. Elle dort, monsieur le rapporteur, cette proposition.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Il ne nous paraît pas nécessaire de perturber cette discussion par l'adoption de dispositions particulières aujourd'hui.

M. Jean-Louis Dumont. Que se passera-t-il demain ?

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Même avis que la commission.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La proposition de loi en question dort. C'est pourquoi nous voulons maintenir la pression.

M. Jean-Louis Dumont. C'est une bataille.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous avons déjà beaucoup débattu de la vente à la découpe. Après deux lectures à l'Assemblée, la proposition de loi est maintenant en attente d'examen au Sénat. Or il est urgent de légiférer pour combler le vide juridique actuel.

M. Jean-Louis Dumont. Eh oui !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'accord collectif n'étant pas étendu, les dispositions anciennes sont toujours en vigueur.

Certes, les difficultés sont bien réelles mais nous souhaiterions, monsieur le ministre, que vous interveniez pour que le Sénat achève sa discussion. Même si le texte ne nous satisfait pas, il apportera un certain nombre de solutions dont nous avons un besoin urgent.

Nous avons en ce qui nous concerne déposé un amendement sur le permis de diviser qui sera discuté beaucoup plus loin dans le texte. Si l'Assemblée, dans son extrême sagesse, pouvait adopter celui de nos collègues du groupe communiste et républicain, nous en serions satisfaits et nous retirions notre amendement.

Je vous propose donc d'adopter ce permis, étant précisé que la vente à la découpe ne règle, ni dans le dispositif législatif actuel ni même dans celui que j'avais suggéré, le problème du statut initial de la construction et de l'intervention du maire pour vérifier la pertinence de la division.

M. Jean-Louis Dumont. Tout à fait !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. S'assurer de pertinence de la division signifie qu'il peut y avoir des discussions dans tous les sens sur ce problème.

M. Jean-Louis Dumont. Très bien !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous soutenons donc cet excellent amendement.

Mme Muguette Jacquaint et Mme Martine Billard. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 107.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 4

M. le président. Nous en venons à l'article 4.

Je suis saisi d'un amendement n° 356.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est retiré, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 356 est retiré.

Je suis saisi d'un amendement n° 358.

La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour le soutenir.

Mme Muguette Jacquaint. Le droit de priorité est un élément positif pour permettre aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale d'accélérer la réalisation de logements à usage locatif, grâce à l'acquisition prioritaire de terrains cédés par diverses personnes morales.

Pour conforter la portée de ce droit, il convient de définir de façon plus large la liste de ces personnes morales, dès lors qu'elles bénéficient de l'intervention de l'État, notamment dès lors qu'une partie de leur capital est détenue par ce dernier. Il s'agit là d'une juste contrepartie à l'élément positif que constitue pour elle la participation de l'État à leur capital.

C'est pourquoi nous proposons l'extension du dispositif prévu par cet article aux entreprises relevant de la compétence de l'Agence des participations financières de l'État.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable. La commune peut déjà opposer son droit de préemption à des établissements publics énumérés dans ladite liste.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Défavorable. Autant tout à l'heure je concevais le débat sur l'activité de construction, autant je ne vois pas comment, compte tenu du fait que les entreprises gérées par l'Agence des participations de l'État se situent dans le secteur concurrentiel, on pourrait donner des pouvoirs particuliers au maire les concernant, d'autant que, dans certaines de ces entreprises, la participation de l'État peut n'être que de 1 %, 2 % ou 3 %. Nous sommes là dans le droit concurrentiel traditionnel.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 358.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 214.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 214.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement, n° 215.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 215.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 357.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement vise à assouplir la contrainte que peut représenter, pour les communes souhaitant faire valoir leur droit de priorité, l'obligation d'acquérir l'ensemble des immeubles mis en vente, en disposant qu'« à titre exceptionnel » elles pourront n'en acquérir qu'une partie.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Sagesse.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'intention est bonne, mais cette proposition me semble insuffisante. La tentation sera grande pour les propriétaires de procéder à des ventes en bloc pour empêcher les collectivités d'exercer leur droit de priorité et de procéder ensuite à un découpage patrimonial pour avoir plusieurs acquéreurs. Il faudra donc aller plus loin en redonnant aux collectivités la possibilité d'exercer pleinement ce droit de priorité lors de divisions ultérieures.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Dans le droit-fil de ce que vient de dire Jean-Yves Le Bouillonnet, je propose de remplacer, à la fin de l'alinéa 10 de l'article 4, « l'ensemble des biens mis en vente » par « tout ou partie des biens mis en vente ». Cela permettrait, me semble-t-il, de régler la question.

M. Jacques Myard. En effet, sinon cela risque d'être ambigu !

M. François Brottes. Un sous-amendement en ce sens serait-il acceptable, monsieur le président !

M. le président. Le problème, monsieur Brottes, est qu'il s'agirait d'un amendement, et non pas d'un sous-amendement.

M. François Brottes. J'incite donc M. le rapporteur à faire cette proposition, car il a tous les pouvoirs en la circonstance.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Il faut tout de même y regarder de près. En effet, qu'advierait-il de la partie du bien que la collectivité n'acquerrait pas ? Je propose d'adopter l'amendement n° 357 et nous examinerons la question plus en détail d'ici à la deuxième lecture en tenant compte de votre observation, monsieur Brottes.

M. le président. L'urgence n'ayant pas été déclarée sur ce texte, cet amendement pourra être revu lors de la navette. Je vous propose donc de suivre le rapporteur et de le voter. Le Gouvernement vous a, je pense, entendu, monsieur Brottes...

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Nous n'avons pas de désaccord en effet !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 357.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 219 rectifié.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 219 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 220.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 220.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 4, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 4, ainsi modifié, est adopté.)

Article 4 bis

M. le président. Nous en venons à l'article 4 bis.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous avons proposé un amendement à cet article tendant à y supprimer la condition de cession de « la totalité des parts d'une société civile immobilière », mais il a, hélas, été déclaré irrecevable, décision dont la pertinence ne nous a pas paru flagrante ! En effet, sans cette précaution, il suffira aux membres d'une SCI de vendre en plusieurs fois leurs parts pour que jamais la loi ne trouve à s'appliquer.

Je profite de cette intervention pour indiquer que nous avons également présenté un amendement portant article additionnel après l'article 4 bis qui prévoyait la création dans chaque région d'un établissement public foncier régional

avant le 1^{er} janvier 2007, sauf délibération contraire du conseil régional. Cet amendement a, lui aussi, été déclaré irrecevable.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. La question de l'exercice du droit de préemption sur les parts de SCI est ancienne. Nous l'avons posée à de nombreuses reprises dans cet hémicycle et le Gouvernement nous a, à chaque fois, répondu qu'il fallait y réfléchir, qu'un groupe de travail l'examinait. Une avancée nous est aujourd'hui proposée. Dont acte. Mais les SCI n'en fleurissent pas moins dans nos communes, ce qui empêche celles-ci d'exercer leur droit de préemption. Je ne comprends vraiment pas pourquoi notre amendement n° 359 a été déclaré irrecevable. Il s'agissait de permettre, lors de chaque mouvement dans les parts de la SCI, d'avoir une information permettant de déclarer une intention d'aliéner. Je souhaiterais connaître la position du Gouvernement sur cette question puisque notre amendement ne peut être débattu en séance, ce qui n'est pas la faute du ministre en l'occurrence.

M. le président. Je mets aux voix l'article 4 bis.

(L'article 4 bis est adopté.)

Après l'article 4 bis

M. le président. Après l'article 4 bis, je suis d'abord saisi de deux amendements identiques, nos 677 rectifié et 329.

La parole est à M. le ministre, pour soutenir l'amendement n° 677 rectifié.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Cet amendement vise à remédier à une faiblesse du code de l'urbanisme en permettant aux collectivités d'exercer plus facilement leur droit de préemption.

Pour de qui est de votre question, monsieur Brottes, le problème est que, sauf dans le cas particulier des SCI d'attribution, il n'y a pas coïncidence exacte des parts et des biens immobiliers. Nous n'avons pas trouvé de solution, mais nous serions ravis de bénéficier de l'éclairage d'experts socialistes à ce sujet.

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 329.

M. Martial Saddier. Cet amendement a été accepté par la commission. Nous sommes d'accord pour dire qu'il faut libérer du foncier pour construire des logements sociaux. Nous nous sommes également plus ou moins accordés sur la problématique des recours et sur les difficultés que rencontrent les communes, même quand existe une volonté politique de faire du logement social. Cet amendement vise notamment les communes rurales et péri-urbaines. Il s'agit de renforcer la possibilité, pour les maires, les conseils municipaux qui ont la volonté politique de faire du logement social, de bénéficier d'opportunités foncières.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 677 rectifié et 329.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 333 rectifié, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 682.

La parole est à M. Yves Simon, pour soutenir l'amendement n° 333 rectifié.

M. Yves Simon. Je signale que je suis cosignataire du sous-amendement n° 682, à la préparation duquel j'ai participé.

L'amendement n° 333 rectifié permet à des sociétés locales placées sous le contrôle exclusif de collectivités locales de réaliser des opérations d'aménagement sans être contraintes par les règles de mise en concurrence, conformément à la jurisprudence communautaire du « *in house* ».

Cette jurisprudence, notamment l'arrêt Teckal, permet aux collectivités de recourir à ce système, à condition que l'autorité publique concédante exerce sur l'entité concessionnaire un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services.

La jurisprudence la plus récente de la Cour de justice des communautés européennes – arrêt Brixen – dispose que le concessionnaire, pour ne pas se voir appliquer de procédures de publicité et de mise en concurrence, doit être soumis à un contrôle permettant à l'autorité publique concédante un contrôle comparable à celui qu'elle exerce sur ses propres services. Pour bénéficier de ce qu'il est convenu d'appeler le « *in house* », les statuts de ces sociétés devront prévoir ce contrôle. Ces conditions n'étant possibles que si le concédant dispose d'une large majorité dans la société, on exige que le concédant ait au moins la majorité.

La jurisprudence communautaire étant en cours d'évolution, il reviendra aux statuts de chaque société publique locale d'aménagement de préciser les modalités de gestion du conseil d'administration, en fonction des exigences définies par le juge.

Ce dispositif ne crée pas de charge nouvelle puisque les collectivités participent déjà au capital des SEM, dans le cadre des compétences qui leur sont dévolues par la loi en matière d'aménagement. De surcroît, le dispositif est proposé à titre expérimental pour une durée de trois ans.

Je tiens à rappeler que, si ces sociétés n'existent pas dans notre pays, elles existent dans la plupart des pays d'Europe où l'on en dénombre environ 16 000.

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 682.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je rappelle que l'amendement reprend une proposition faite par le Gouvernement en juillet, lors du vote de la loi sur les concessions d'aménagement. Je me réjouis que nous ayons pu cheminer ensemble sur ce sujet.

Mais, puisqu'il s'agit d'une expérimentation, il ne nous paraît pas indispensable qu'une autorisation soit demandée systématiquement, sous réserve naturellement du respect des règles européennes. Nous proposons donc de sous-amender l'amendement en supprimant les mots : « être autorisés, s'ils en font la demande ».

M. le président. Je parle sous votre contrôle, monsieur le ministre, mais il me semble que, pour que la rédaction soit parfaite, il faudrait supprimer, dans la suite de la phrase, le mot : « à ».

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. En effet. Je vous remercie de votre vigilance, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 682 est ainsi rectifié.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 333 rectifié et le sous-amendement n° 682 rectifié ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis favorable.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Monsieur le président, je regrette de n'avoir pas eu la parole avant que vous ne rectifiez le sous-amendement du Gouvernement, car je souhaitais moi-même le sous-amender. Il me semble en effet que, dans l'amendement n° 333 rectifié, il faudrait supprimer non seulement la suite : « à titre expérimental, pour une durée de trois ans, à ». Ne risque-t-on pas, en effet, d'oublier de supprimer, au terme de ces trois ans, le caractère expérimental de la disposition, ce qui serait gênant ? De plus, qui s'engagera dans des opérations aussi lourdes à titre purement expérimental ? On peut les juger indispensables ou facultatives, mais les instaurer aussi lourdement pour une durée aussi courte me semble disproportionné.

Si l'on sous-amende l'amendement n° 333 rectifié, autant aller plus loin que le sous-amendement n° 682. Rien ne m'en empêche, me semble-t-il.

M. le président. Je suis réellement désolé, monsieur Brottes, de ne pouvoir vous être agréable, mais vous n'avez pas le droit de sous-amender un sous-amendement. En revanche, vous avez le droit de suggérer au Gouvernement, comme vous l'avez fait, de rectifier, s'il le souhaite, son sous-amendement n° 682.

M. François Brottes. En effet, et je peux sous-amender l'amendement n° 333 rectifié de M. Ollier.

M. le président. Oui.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement ne peut pas vous suivre, monsieur Brottes. Mais j'indique que les sociétés qui auront été créées pendant la période expérimentale continueront à exister. Il n'y a donc pas lieu de s'inquiéter à leur sujet.

Par ailleurs, au terme d'un cheminement difficile, le Parlement et le Gouvernement ont trouvé, entre les principes du droit français et les règles communautaires, un équilibre aux termes duquel le principe de l'expérimentation paraît devoir être assorti de certaines conditions et d'un délai. À nous tous de dresser un bilan de ce dispositif, le moment venu, pour décider ou non de l'étendre, à l'issue de l'expérimentation et en fonction de l'évolution jurisprudentielle française et européenne.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. La clarté de cette explication m'incite à renoncer à sous-amender l'amendement n° 333 rectifié.

M. le président. Excellente décision !

Je mets aux voix le sous-amendement n° 682 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 333 rectifié, modifié par le sous-amendement n° 682 rectifié.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 335.

La parole est à M. François Brottes, pour le soutenir.

M. François Brottes. Cet amendement porte sur un sujet délicat. Peut-être le ministre m'apportera-t-il un éclairage nécessaire, auquel cas il sera possible de trouver une solution.

On procède parfois à des déclarations d'utilité publique en vue d'opérations de logement au titre de l'extension d'une agglomération, d'une ville ou d'une zone urbanisable, afin de réaliser, dans le cadre de l'assiette foncière ainsi mobilisée – car qui dit préemption dit aussi expropriation, puisqu'il est extrêmement difficile de faire aboutir des projets de cette nature sans mesure volontaire, voire coercitive – de la mixité sociale, c'est-à-dire non seulement de l'accession à la propriété, mais aussi du logement locatif social. Mais il peut arriver que, une fois les opérations en chantier, voire quasiment réalisées, d'anciens propriétaires expropriés constatent qu'on a construit sur leurs parcelles non du logement social, mais l'accession privée classique, puisque l'opération est globale. Leur recours tardif peut aboutir favorablement, ce qui risque de remettre en cause bon nombre d'opérations d'utilité publique réalisées à des fins de mixité sociale.

L'amendement n° 335 tend à sécuriser l'initiative du conseil municipal visant à décréter d'utilité publique un tènement pour y réaliser de la mixité sociale, c'est-à-dire de l'accession privée classique en même temps que du logement social.

Je souhaiterais obtenir de la part du Gouvernement et de la commission l'assurance qu'il n'y a pas péril en la demeure. Dans le cas inverse, il me semble que la loi devrait sécuriser de telles situations.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La disposition que vous réclamez, monsieur Brottes, existe déjà dans le droit public.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Monsieur Brottes, votre inquiétude sur les déclarations d'utilité publique, que partagent d'ailleurs d'autres élus, est justifiée, puisqu'il appartient à une instance juridique, en l'occurrence administrative, de les apprécier. Au reste, si nous avons adopté votre amendement tendant à instituer, dans de telles opérations, un pourcentage précis de logements sociaux, la situation aurait été effectivement délicate, notamment dans un contentieux auquel vous êtes particulièrement sensible, ès qualités.

Je tiens cependant à vous rassurer. L'existence de logements sociaux comme élément d'appréciation est parfaitement reconnue depuis l'arrêt Ville nouvelle est du

Conseil d'État. En outre, contrairement à ce que d'aucuns ont pu laisser entendre, une opération particulière de ZAC n'est pas nécessaire depuis l'arrêt Valentini. Cette capacité est donc acquise, sur le sujet auquel nous faisons tous deux allusion, sachant que l'appréciation globale d'une opération revient toujours à l'autorité judiciaire et que celle-ci ne peut être enfermée dans un dispositif trop étroit.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Ces précisions m'incitent à retirer l'amendement n° 335.

M. le président. L'amendement n° 335 est retiré.

Très beau geste, monsieur Brottes ! Puissiez-vous rester dans de telles dispositions ! (*Sourires.*)

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, n° 2709 rectifié, portant engagement national pour le logement :

Rapport, n° 2771, de M. Gérard Hamel, au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire ;

Avis, n° 2765, de M. François Scellier, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

La séance est levée.

(*La séance est levée à dix-neuf heures cinquante-cinq.*)

*Le Directeur du service du compte rendu intégral
de l'Assemblée nationale,*

JEAN PINCHOT

ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL de la 2^e séance du jeudi 19 janvier 2006

SCRUTIN (n° 888)

sur l'amendement n° 114 de M. Braouezec à l'article 2 du projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement (instauration d'un pourcentage minimal de constructions de logements locatifs sociaux).

Nombre de votants	42
Nombre de suffrages exprimés	42
Majorité absolue	22
Pour l'adoption	13
Contre	29

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe U.M.P. (364) :

Contre : 28 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non-votant : M. Jean-Louis Debré (président de l'Assemblée nationale).

Groupe socialiste (150) :

Pour : 8 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Groupe Union pour la démocratie française (30) :

Contre : 1 membre du groupe, présent ou ayant délégué son droit de vote.

Non-votant : M. Maurice Leroy (président de séance).

Groupe communistes et républicains (22) :

Pour : 4 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non-inscrits (11) :

Pour : 1. – Mme Martine Billard.

SCRUTIN (n° 889)

sur l'amendement n° 115 de M. Braouezec à l'article 2 du projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement (attribution au représentant de l'État de la compétence de faire valoir la priorité de construction de logements locatifs sociaux).

Nombre de votants	39
Nombre de suffrages exprimés	39
Majorité absolue	20
Pour l'adoption	13
Contre	26

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe U.M.P. (364) :

Contre : 26 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non-votant : M. Jean-Louis Debré (président de l'Assemblée nationale).

Groupe socialiste (150) :

Pour : 10 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Groupe Union pour la démocratie française (30) :

Non-votant : M. Maurice Leroy (président de séance).

Groupe communistes et républicains (22) :

Pour : 2 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non-inscrits (11) :

Pour : 1. – Mme Martine Billard.