

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

123^e séance

Compte rendu intégral

3^e séance du mardi 24 janvier 2006

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



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE Mme HÉLÈNE MIGNON

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. 304).

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 304)

Après l'article 5 *quinquies* (p. 304)

Amendement n^o 401 de M. Le Bouillonnet : MM. François Brottes, Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques ; M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement ; Mme Martine Billard, M. Michel Piron. – Rejet.

Amendement n^o 398 de M. Myard : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet. – Rejet.

Amendement n^o 400 rectifié de Mme Boutin : Mme Christine Boutin, MM. le rapporteur, le ministre, Jean-Louis Dumont, Jean-Yves Le Bouillonnet. – Adoption de l'amendement n^o 400 rectifié modifié.

Amendements identiques n^{os} 49 de la commission des affaires économiques, 13 de la commission des finances et 395 de M. Le Bouillonnet : MM. le rapporteur, François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances ; MM. Jean-Louis Dumont, le ministre. – Adoption.

Amendements n^{os} 14 rectifié de la commission des finances et 405 rectifié de M. Thomas : MM. le rapporteur pour avis, Rodolphe Thomas, le rapporteur, le ministre. – Retrait des amendements n^{os} 14 rectifié et 405 rectifié.

Amendements n^{os} 79 rectifié de M. Salles et 50 de la commission des affaires économiques : MM. Rodolphe Thomas, le rapporteur, le ministre. – Retrait de l'amendement n^o 79 rectifié ; adoption de l'amendement n^o 50.

Amendement n^o 32 rectifié de M. Chatel : MM. Luc-Marie Chatel, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n^o 32 rectifié repris par M. Brottes : MM. François Brottes, Jean-Yves Le Bouillonnet, Michel Piron, Mme Martine Billard, M. Luc-Marie Chatel. – Rejet par scrutin.

Amendement n^o 620 de M. Lagarde : MM. Rodolphe Thomas, le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet, Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. – Rejet.

Amendement n^o 275 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. – Adoption.

M. François Brottes.

Suspension et reprise de la séance (p. 311)

Amendement n^o 15 rectifié de la commission des finances avec le sous-amendement n^o 684 de M. Hamel :

MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Mmes Marylise Lebranchu, Martine Billard. – Rejet du sous-amendement ; rejet de l'amendement.

Avant l'article 6 (p. 313)

Amendement n^o 342 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Michel Piron, le rapporteur, le ministre, François Brottes. – Rejet.

Article 6 (p. 314)

MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Jean-Louis Dumont, Mmes Claude Darciaux, Annick Lepetit, Marylise Lebranchu, M. Michel Piron.

M. François Brottes.

Suspension et reprise de la séance (p. 318)

M. le ministre.

Amendement n^o 53 rectifié de la commission des affaires économiques : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendements identiques n^{os} 381 de M. Saddier, 383 de M. Le Bouillonnet et 388 de M. Thomas : MM. Martial Saddier, Jean-Yves Le Bouillonnet, Rodolphe Thomas, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 257 de Mme Billard : Mme Martine Billard, MM. le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet. – Rejet.

Amendement n^o 389 de M. Thomas, amendements identiques n^{os} 382 de M. Saddier et 384 de M. Le Bouillonnet, amendement n^o 385 de M. Le Bouillonnet, amendements identiques n^{os} 501 rectifié de M. Saddier et 665 rectifié de M. Raison et amendement n^o 390 rectifié de M. Thomas : MM. Rodolphe Thomas, Martial Saddier, Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, Michel Raison, François Brottes. – Rejet de l'amendement n^o 389 ; rejet des amendements n^{os} 382 et 384 ; rejet de l'amendement n^o 385 ; rejet des amendements n^{os} 501 rectifié et 665 rectifié ; rejet de l'amendement n^o 390 rectifié.

Amendement n^o 660 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n^o 240 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 387 de M. Brard : MM. Jean-Claude Sandrier, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 241 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre – Adoption.

Adoption de l'article 6 modifié.

Après l'article 6 (p. 322)

Amendement n° 77 de M. Meyer : MM. Gilbert Meyer, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Article 7 (p. 322)

Amendement n° 686 de M. Thomas : MM. Rodolphe Thomas, le rapporteur, le ministre, Jean-Louis Dumont. – Adoption de l'amendement modifié.

L'article 7 est ainsi rédigé.

Après l'article 7 (p. 323)

Amendement n° 498 rectifié de M. Abelin : MM. Rodolphe Thomas, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 7 *bis* (p. 324)

MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Jean-Louis Dumont, Mme Annick Lepetit, MM. Jean Launay, Michel Piron, Alain Néri, Mme Marylise Lebranchu, M. Philippe Folliot, le ministre.

Amendement n° 554 troisième rectification de M. Hamel avec le sous-amendement n° 665 rectifié de M. Scellier : MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. – Retrait du sous-amendement.

MM. François Brottes, le président de la commission des affaires économiques. – Adoption de l'amendement.

L'article 7 *bis* est ainsi rédigé.

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

2. **Ordre du jour des prochaines séances** (p. 329).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE Mme HÉLÈNE MIGNON,
vice-présidente

Mme la présidente. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à vingt et une heures trente.)

1

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

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

Mme la présidente. 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)*

Mme la présidente. Jeudi soir, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles s'arrêtant aux amendements portant articles additionnels après l'article 5 *quinquies*.

Après l'article 5 *quinquies*

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n^o 401, portant article additionnel après l'article 5 *quinquies*.

La parole est à M. François Brottes, pour le soutenir

M. François Brottes. Madame la présidente, monsieur le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, mes chers collègues, l'amendement n^o 401 vise à sécuriser les accédants à la propriété compte tenu de la précarité que le Gouvernement installe en multipliant les contrats « à l'essai permanent ». Nous avons connu le contrat « nouvelle embauche », réservé à une certaine catégorie. Maintenant le contrat pour les jeunes initie, par le biais du démantèlement du code du travail, un dispositif qui fait que les gens seront continuellement à l'essai.

Compte tenu de cette situation, nous allons être obligés de trouver d'autres modes de sécurisation permettant aux gens de louer ou d'accéder à la propriété. Notre amendement vise donc à protéger les ménages accédant à la propriété en insérant un nouvel article après l'article L. 312-14-1 du code de la consommation.

Nous avons évoqué, à la fin de la séance de l'après-midi, notre opposition non à l'accession sociale à la propriété, mais au fait qu'elle soit intégrée dans les 20 % de logements sociaux. Si M. le ministre voulait bien nous indiquer qu'il est prêt à proposer 30 % de logements sociaux intégrant 10 % d'accession sociale à la propriété, nous serions d'accord et le débat pourrait aller très vite.

Nous avons bien noté que l'on visait, par un subterfuge, à supprimer les logements locatifs au bénéfice de l'accession à la propriété, ce qui accroîtra encore les difficultés rencontrées par trois millions de Français pour accéder à un logement décent.

Notre amendement vise donc à sécuriser la situation des ménages accédant à la propriété. S'ils ont souscrit un de ces contrat précaires qu'instaure le Gouvernement – et il semble que cela doive devenir la règle –, ils auront besoin de solutions en cas de fin ou de rupture de ce contrat.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n^o 401.

M. Gérard Hamel, *rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.* La commission a repoussé cet amendement car les contrats de crédits prévoient déjà des reports éventuels de mensualité dans les cas les plus difficiles. Il ne nous semble donc pas nécessaire d'introduire dans la loi des dispositions régissant en fait les rapports entre les emprunteurs et les organismes prêteurs.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n^o 401.

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

Mme la présidente. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Monsieur le rapporteur, nous ne pouvons pas vous laisser dire que des dispositions existent déjà.

Le dispositif que nous proposons n'entraînerait pas de pénalités et n'imposerait pas de souscrire une assurance. Aujourd'hui, il existe en quelque sorte des bouées de sauvetage. Mais le coût des assurances est si élevé que les ménages modestes ne peuvent obtenir cette garantie de la part du prêteur.

Vous vous targuez de soutenir avec enthousiasme l'accession sociale, mais vous repoussez d'un revers de main une disposition concrète visant à favoriser l'accession sociale des plus démunis.

Mme la présidente. La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. On voit que M. le rapporteur n'a jamais été au chômage. *(Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)* Sinon, il saurait qu'il faut effectivement souscrire une assurance.

M. Jacques Myard. C'est une attaque personnelle inadmissible !

Mme Martine Billard. C'est malheureusement la réalité. Ceux qui n'ont pas été confrontés au chômage ne le savent peut-être pas.

M. Maurice Giro. Que connaissez-vous de la vie des gens ?

Mme Martine Billard. J'ai été cinq fois au chômage dans ma vie ! Merci !

Cette assurance, si vous pouvez l'acquitter, ne vous couvre que pendant les deux ans suivant la souscription de l'emprunt. Je soutiens donc l'amendement de nos collègues socialistes, qui permettrait de régler beaucoup de situations, malheureusement très fréquentes aujourd'hui. Cela me semble être un amendement de bon sens.

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Je souhaite que le débat ne s'engage pas sur des procès d'intention.

Le contrat de travail que M. Brottes a dénoncé est à durée indéterminée, et ses conséquences seront bien évidemment celles – c'est un engagement que les banques sont en train de prendre – d'un CDI, et non pas d'un CDD.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 401.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 398.

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

M. Jacques Myard. En France, la situation du logement est complexe. Il ne convient pas, à mon sens, de se focaliser sur une seule catégorie de logements, car la vie est diverse.

C'est la raison pour laquelle, monsieur le ministre, votre projet de loi me semble manquer d'allant pour les aides aux primo-acquérents. Nous avons besoin de logements sociaux. J'ai, pour ma part, multiplié par trois, dans ma commune, le nombre de logements sociaux au cours des dix dernières années.

Nous avons également besoin de diversité en la matière : ce sera d'ailleurs le sens d'un amendement que je défendrai sur les logements intermédiaires, qui existaient dans la loi d'orientation pour la ville et qui ont été supprimés en 1997.

Des commissions d'attribution des logements sociaux reçoivent, non sans étonnement, des demandes émanant de jeunes couples avec deux enfants, dont les revenus sont plutôt élevés, tournant autour de 4 000 euros. Ces couples demandent un logement social, car l'accession à la propriété en région parisienne est devenue très onéreuse. De plus, ils ne possèdent pas toujours du capital initial nécessaire à l'achat.

Le projet de loi comporte des avancées certaines, notamment pour l'accession à la propriété dans le cas du logement social. Mais il doit également favoriser très fortement l'accès au marché libre pour les primo-accédants, qui ne sont pas toujours des jeunes. Je pense que ce serait d'abord le moyen de répondre au besoin réel de logement de nos concitoyens. Cela permettrait ensuite de soulager d'autant la demande de logements sociaux, parfaitement légitime par ailleurs.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Monsieur Myard, la commission a repoussé votre amendement parce que vos vœux sont exaucés dans ce projet de loi.

M. Jacques Myard. Non !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Les dispositifs fiscaux comme le Robien modifié, le Borloo populaire, le prêt à taux zéro, la TVA à 5,5 %, ou le bail à construction, permettent aux

catégories de ménages que vous évoquiez d'accéder plus facilement à la propriété. On peut certes toujours imaginer des dispositions complémentaires pour favoriser ce type d'accession. Mais nous avons déjà un panel de mesures permettant de répondre à vos demandes. Avis défavorable donc.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation fixe la politique d'aide au logement, et non les conditions d'accession à la propriété sociale.

L'amendement de notre collègue Myard visant à intégrer un dispositif d'accession sociale à la propriété dans cet article ne correspond pas à la rigueur même des termes de la loi.

Nous sommes d'ailleurs plusieurs à nous interroger sur les raisons pour lesquelles cet amendement visant à ajouter des dispositions d'accession sociale à la propriété dans le cadre de la politique du logement social a été déclaré recevable, alors qu'un certain nombre de nos amendements sont tombés sous le coup de l'article 40. Ils visaient pourtant à établir des processus d'équivalence en matière d'APL ou de FSL sans dépenses supplémentaires. J'espère qu'avant la fin de la mandature on pourra nous expliquer toutes ces subtilités, afin que nous comprenions pourquoi certains amendements tombent et d'autres non. Ces mystères entachent un peu notre débat, et c'est ennuyeux.

Cet amendement montre bien que l'on essaie de confondre deux notions, tout aussi légitimes l'une que l'autre, mais qui ne doivent pas être abordées de la même manière. Lorsque l'on évoque la formule : « Un homme, une femme, une famille, un toit » on parle de logement. Lorsqu'on dit que chacun doit avoir le droit à passer du logement locatif à la propriété, on parle de « parcours d'habitat », que l'engagement national pour le logement n'aide pas assez. Or l'article L. 301-2 traite du « logement ».

Mme la présidente. La parole est à M. Jacques Myard.

M. Jacques Myard. Je ne dis pas, monsieur le rapporteur, que le Gouvernement n'a rien fait : si c'était le cas, je ne le soutiendrais pas ! Il faut cependant aller plus loin.

Je ne suis pas analphabète, monsieur Le Bouillonnet, ou du moins pas encore. *(Sourires.)* L'article 301-2 couvre une partie de cette aide à l'acquisition pour les primo-accédants. Aujourd'hui, toutefois, compte tenu des difficultés que rencontrent certains couples jeunes et moins jeunes, il est impératif que cette disposition soit affirmée plus clairement et plus fortement. Je sais, monsieur le ministre, que vous êtes préoccupé par la situation de ceux qui souhaiteraient accéder à la propriété et qui ne le peuvent pas.

Je tiens aussi à souligner que la primo-accession soulagera d'autant la demande de logements sociaux.

Je maintiens donc mon amendement, bien qu'il soit par certains aspects redondant avec l'article L. 301-2, parce qu'il me paraît présenter un intérêt général pour la nation.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 398.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 307 rectifié, initialement placé après l'article 5 *quinquies*, a été déplacé après l'article 8 *sexies*.

Je suis saisie d'un amendement n° 400 rectifié.

La parole est à Mme Christine Boutin, pour le soutenir.

Mme Christine Boutin. Je regrette que le Gouvernement n'ait pas repris à son compte, en levant le gage, la mise en place d'un droit opposable au logement.

L'amendement n° 400 rectifié, d'une nature très différente, vise à permettre la création d'une nouvelle forme de société civile immobilière : la SCI par capitalisation. Il reprend une proposition de loi signée par plus d'une centaine de parlementaires et qui devait faire partie d'un ensemble législatif « logement pour tous ». Il s'agit d'une démarche nouvelle, préparée avec tous les bailleurs sociaux de France et de Navarre.

L'amendement a pour objectif de permettre au locataire d'un logement social d'en devenir propriétaire en achetant progressivement des parts de son habitation. L'accession à la propriété est un facteur d'insertion très important. Outre un revenu minimum, une couverture maladie et une éducation assurés à chaque personne, la garantie d'un toit est également un outil d'insertion. Cependant, plus encore que la simple jouissance d'un toit, la propriété privée de son logement doit être considérée comme un moyen de lutter contre l'exclusion.

Pour accroître le nombre d'accédants à la propriété, il faut alléger les exigences de départ, notamment en termes d'apport personnel et de revenu permettant d'y prétendre.

Les SCI de capitalisation ont donc pour objet la détention, la gestion et l'entretien de l'immeuble composé de différents appartements qui représentent chacun un lot. L'occupant du logement social va acquérir peu à peu des parts de SCI, correspondant à son lot, par le biais de son loyer, dont une fraction supérieure sera destinée à l'accession à la propriété de son logement. L'accession à la propriété se révèle être le premier outil de la constitution d'un patrimoine. C'est en cela même qu'elle est un moyen d'insertion. Quelle espérance pourrons-nous donner, par la création de ces SCI de capitalisation, en offrant même à celui qui ne perçoit que le RMI une perspective de devenir acquéreur chaque mois d'une partie de son logement – de son studio, de sa pièce !

Ces SCI seront créées par les organismes d'habitations à loyer modéré. Tout locataire d'un logement situé dans l'immeuble social pourra acquérir par tranches les parts du lot représentatif de son logement, devenir associé de la société civile immobilière, et propriétaire après avoir acquis la totalité des parts de ce lot. Il devient à ce titre associé gérant de la société civile immobilière.

Le locataire doit être une personne physique dont les ressources ne dépassent pas les plafonds habituels. Les organismes d'habitations à loyer modéré auraient en charge la gestion des immeubles et attribueraient en location les logements concernés.

Le principe de l'accession sociale à la propriété semble faire l'unanimité sur tous les bancs de cette assemblée. Cette accession par le biais de l'achat de parts d'une SCI de capitalisation apparaît ainsi comme un nouvel outil donné à l'insertion. Dans la perspective de redessiner le système du logement de la France, ce nouveau moyen encourage l'accession dans les quartiers que l'on souhaite qualifier

et où l'on permet à des ménages modestes d'acquérir un logement dans des zones géographiques dont ils sont exclus par le niveau des prix.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis favorable,...

M. Jacques Myard. Très bien !

M. Gérard Hamel, rapporteur. ... même s'il lui a semblé que ce dispositif serait difficile à gérer.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

M. Jacques Myard. Embrassons-nous, Folleville !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Il souhaite toutefois le compléter – mais pas ici – en prévoyant des garanties en cas d'incident de parcours de l'acquéreur des parts.

Je vous propose donc d'adopter cet amendement, qui sera complété au Sénat en concertation avec vous, madame Boutin, avant de le retrouver en deuxième lecture à l'Assemblée nationale. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Mme la présidente. Monsieur le ministre, levez-vous dès maintenant le gage ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le gage peut être levé dès maintenant.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Mme Boutin a non seulement de la mémoire, mais aussi une vraie culture de l'accession sociale à la propriété. Elle applique certes aux SCI un principe bien connu, qui était jadis celui de la location-attribution. M. le président Méhaignerie, bon nombre de nos collègues – même si nous ne sommes pas très nombreux ce soir –...

M. Jacques Myard. Vous parlez à vos amis de l'opposition ?

M. Jean-Louis Dumont. ... sont devenus, comme moi-même, primo-accédants grâce à ce système.

Ce système a été mis à mal – pour ne pas dire : mis à mort – voici trente-cinq ans à la suite d'une véritable manipulation de l'information. Depuis lors, je fais partie de ceux qui ont souhaité réintroduire cette démarche graduelle et collective, en particulier avec les coopératives HLM.

Votre approche, madame Boutin, est un peu particulière – certains de vos amis diront : plus moderne –, parce que nous sommes en 2006, et non plus dans les années 1960 ou 1970. Je suis, quant à moi, favorable à tout ce qui peut conduire à une accession à la propriété, y compris très sociale, à la condition qu'elle soit sécurisée. M. le ministre vient d'ailleurs de rappeler qu'il pourrait être nécessaire d'expertiser l'ensemble de la démarche, afin que les accidents de la vie ne puissent pas menacer cette accession.

Avec un tel texte, il est intéressant de revenir, certes prudemment, à une démarche qui puisse s'appliquer non seulement à un type de logement, mais à des organismes

dont c'est le métier et qui disposent des outils permettant cette sécurisation, et à tout logement, y compris neuf, et pas obligatoirement à l'ancien locatif HLM.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous allons voter cet amendement, mais il conviendra de veiller, comme le souligne M. le ministre, à la possibilité de l'appliquer.

Au demeurant, la technique proprement dite, qui relève de mécanismes anciens, est intéressante.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 400 rectifié, compte tenu de la suppression du gage.

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

Mme Martine Billard. Je me suis abstenue, car je redoute les conflits de copropriété.

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques, n°s 49, 13 et 395.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 49.

M. Gérard Hamel, rapporteur. La loi SRU a mis en place une société de garantie à l'accession. Notre amendement propose de supprimer le dispositif de garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus s'imposant aux seules coopératives HLM.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan, pour soutenir l'amendement n° 13.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan. La commission des finances a effectivement adopté un amendement identique.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 395.

M. Jean-Louis Dumont. Les deux rapporteurs ont attiré notre attention sur l'abondance des textes législatifs et des contraintes réglementaires. Si la loi SRU a créé une société de garantie de l'accession, celle-ci était liée à certains produits bien ciblés. Il n'en est que préférable de clarifier la législation et de simplifier toute la partie réglementaire.

Toutefois, les fonds de garantie créés ressemblent à des fonds d'épargne collectifs des accédants à la propriété au bénéfice de l'État : lorsque l'État impécunieux a du mal à terminer ses fins de mois – voire ses fins d'année –, il vient se servir. Ceux qui contribuent à un fonds de garantie – qu'il s'agisse d'une banque privée, d'une banque d'économie sociale ou de l'accédant lui-même – doivent être assurés que l'on ne touchera pas à cet argent. Il convient d'en revenir à des mœurs plus rigoureuses, pour ne pas dire à la morale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements identiques ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 49, 13 et 395.

(Ces amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n°s 14 rectifié et 405, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 14 rectifié.

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Cet amendement prévoit que les sociétés d'économie mixte bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, à condition que ces sommes soient employées dans un délai de quatre ans pour une opération de construction de logements locatifs sociaux.

Ce dispositif vise à favoriser à la fois l'accession sociale à la propriété et la construction de logements sociaux. Cet amendement devrait aussi aider les sociétés d'économie mixte à mettre en œuvre l'engagement de construire 33 000 logements dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Mme la présidente. La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour soutenir l'amendement n° 405 rectifié.

M. Rodolphe Thomas. Tout a été dit par M. le rapporteur pour avis. Il était important pour les bailleurs sociaux de faciliter l'activité des SEM, qui réalisent des opérations d'aménagement du territoire relevant du développement économique, mais qui passent aussi par l'habitat.

L'amendement vise à mener une politique incitative permettant à ces bailleurs de réemployer leur habitat social locatif, à condition que ce réemploi ait lieu sous quatre années, dans toute opération ayant pour objet de créer des logements assujettis à des plafonds de loyer en fonction des ressources, par voie de construction, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration et, bien entendu, de réhabilitation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Les discussions directes avec le ministère des finances sont, me semble-t-il, en bonne voie : il est aujourd'hui question de fixer le taux de la taxe à la moitié de sa valeur actuelle, soit à 16,5 %.

Le Gouvernement est évidemment favorable au réinvestissement du logement social. Le dossier n'étant pas totalement bouclé, je vous propose de retirer ces amendements jusqu'à la deuxième lecture du texte.

Mme la présidente. Monsieur le rapporteur pour avis, retirez-vous l'amendement n° 14 rectifié ?

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Nous le présenterons à nouveau en deuxième lecture.

Mme la présidente. L'amendement n° 14 rectifié est retiré.

Monsieur Thomas, retirez-vous l'amendement n° 405 rectifié ?

M. Rodolphe Thomas. Je le retire également.

Mme la présidente. L'amendement n° 405 rectifié est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 79 rectifié et 50, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour soutenir l'amendement n° 79 rectifié.

M. Rodolphe Thomas. L'objectif du projet de loi que nous examinons est de développer pour les classes moyennes l'offre de logement et l'accès à celui-ci. Toutes les mesures destinées à augmenter le nombre de remises sur le marché peuvent être aussi comprises comme un moyen de redynamiser et de rénover certains quartiers en grande difficulté.

L'offre de logements privés peut donc aussi favoriser l'intégration et l'insertion de populations aux profils très variés. Tous les propriétaires doivent être mobilisés pour participer au renouveau de nombreux quartiers délaissés. J'insiste bien sur le fait que seuls ceux qui sont conventionnés avec l'ANAH sont concernés.

Comme nous le savons tous, dans les zones franches urbaines, on observe un nombre de locataires largement supérieur à celui des propriétaires occupants, d'où un manque inquiétant de diversité sociale. En incitant, par l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans, les propriétaires à occuper leur logement situé en zone franche urbaine, cet amendement vise à favoriser la mixité sociale, gage de stabilité et de cohésion.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 50.

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a adopté l'amendement n° 50, qui est identique à l'amendement 79 rectifié. Je vous propose donc, monsieur Thomas, de vous rallier à notre amendement, qui propose exactement le même dispositif pour favoriser la mixité dans les zones franches urbaines en incitant les propriétaires à conserver leur logement.

Mme la présidente. Monsieur le rapporteur, j'appelle votre attention sur le fait que ces deux amendements ne sont pas complètement identiques.

M. Gérard Hamel, rapporteur. C'est exact, madame la présidente, mais les différences sont purement formelles. D'où ma demande à M. Thomas.

Mme la présidente. Monsieur Rodolphe Thomas, retirez-vous l'amendement n° 79 rectifié ?

M. Rodolphe Thomas. Si le mien est meilleur que celui de la commission, je préfère le maintenir !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur les deux amendements en discussion ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Autant je peux comprendre l'intérêt de sécuriser les quartiers en augmentant le nombre de propriétaires – c'est d'ailleurs l'objet du texte prévoyant la TVA à 5,5 % pour les opérations d'accession sociale à la propriété –, autant la logique de ce dispositif par rapport aux zones franches urbaines, qui ont essentiellement une vocation économique, m'échappe un peu. En plus, ce dispositif risque d'avoir un effet pervers complémentaire en entraînant l'augmentation du nombre de vacances, les propriétaires ne mettant pas le bien en location pour pouvoir bénéficier de l'exonération. Enfin, ces amendements, que leur coût soit ou non imputé sur la DGF, tombent indiscutablement sous le coup de l'article 40. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Rodolphe Thomas.

M. Rodolphe Thomas. Il est vrai que la zone franche urbaine est un concept à dominante économique, mais je pense qu'il faut aussi agir sur la mixité sociale. Pour réussir une redynamisation urbaine, tous les ingrédients doivent être réunis, et, bien sûr, cet amendement en fait partie.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Je réitère ma demande de retrait de l'amendement n° 70 rectifié, de M. Salles, au profit de l'amendement n° 50, de la commission. Seule la rédaction diffère.

Mme la présidente. Monsieur Rodolphe Thomas, maintenez-vous l'amendement n° 79 rectifié ?

M. Rodolphe Thomas. Je suis ici pour défendre l'amendement de Rudy Salles. Je voudrais donc qu'il soit adopté.

M. Jacques Myard. Pas de zèle, monsieur Thomas !

M. Richard Mallié. M. Salles n'est pas là !

M. Rodolphe Thomas. Peut-être y a-t-il une possibilité de joindre son amendement à celui de M. le rapporteur ?

Mme la présidente. J'ai besoin d'une réponse claire : le retirez-vous, oui ou non ?

M. Rodolphe Thomas. Je le retire, madame la présidente. (« Ah ! » sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)

Mme la présidente. L'amendement n° 79 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 50.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 32 rectifié.

La parole est à M. Luc-Marie Chatel, pour le soutenir.

M. Luc-Marie Chatel. Mon amendement touche à un sujet de préoccupation récurrent chez nos concitoyens : l'accès au crédit, notamment au crédit immobilier, des titulaires de contrats à durée déterminée ou de contrats d'intérim. On sait qu'avec l'évolution du marché du travail, ces contrats se multiplient. Or il y a aujourd'hui une vraie discrimination à l'accès au crédit immobilier mais également au crédit à la consommation, et ce, au détriment de salariés, souvent des jeunes, qui ont un CDD ou qui sont en intérim. Ils se voient refuser l'accès au crédit et ne peuvent accéder à la propriété, contrairement à ceux qui sont titulaires d'un contrat à durée indéterminée, qui, eux, peuvent fournir des garanties à leur établissement bancaire.

Cette situation délicate a alerté les uns et les autres. On a pris récemment deux mesures qui vont dans le bon sens : premièrement, le Premier ministre a annoncé qu'il souhaitait étendre le dispositif LOCAPASS, qui concerne la location et le cautionnement des loyers ; deuxièmement, la Fédération bancaire française a montré sa bonne volonté en demandant à ses adhérents de considérer les contrats nouvelles embauches – on peut y ajouter les CDD – comme des CDI.

Mais ces mesures sont, à mon avis, insuffisantes. Récemment d'ailleurs, une note interne d'un établissement financier bien connu indiquait que celui-ci demandait à ses agences locales de ne surtout pas considérer les contrats à durée déterminée comme des contrats à durée indéterminée pour l'accès au crédit immobilier.

C'est pourquoi cet amendement vise à ce que l'ensemble des partenaires se mettent autour de la table pour créer un outil très simple, qui a maintes fois démontré son efficacité : un fonds de garantie. Ce type d'outil fonctionne, par exemple, pour l'accès au crédit des PME, puisque la BDPME, avec SOFARIS, cautionne les crédits grâce à des fonds de garantie, permettant ainsi à certaines PME d'accéder au crédit bancaire. L'État et les principaux partenaires financiers pourraient contribuer à un fonds de garantie destiné à permettre aux titulaires d'un contrat à durée déterminée ou d'un contrat d'intérim d'accéder au crédit immobilier.

La rédaction que je propose est suffisamment large pour laisser un décret en fixer les modalités d'application, après concertation avec les principaux partenaires. Au moment où on parle de flexibilité du travail, au moment où on se tourne vers l'avenir en essayant d'appliquer des mesures qui, dans beaucoup de pays d'Europe, ont réussi sur le marché de l'emploi, adopter cet amendement serait un signal fort adressé aux titulaires de contrats à durée déterminée et aux titulaires de contrats d'intérim.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Monsieur Chatel, votre amendement est très intéressant, mais le Conseil national de l'habitat doit rendre incessamment son rapport sur le sujet. Je vous propose de retirer cet amendement, dans l'attente de ses conclusions.

Mme la présidente. Monsieur Chatel, maintenez-vous votre amendement ?

M. Luc-Marie Chatel. Madame la présidente, j'aimerais entendre l'avis de M. le ministre.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 32 rectifié ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Les activités discontinues, ce qu'on appelle la « permittance », posent indiscutablement un problème pour l'accès au crédit, quelle que soit la forme du contrat.

Il semble qu'un dispositif de régulation soit en train d'être mis au point avec les organismes bancaires – bien que pour l'instant, les choses restent très conceptuelles. Tout le monde est d'accord sur le principe, mais non sur les modalités !

Dans l'hypothèse où nous ne serions pas en état de vous proposer, en deuxième lecture, un dispositif pratique et opérationnel, je soutiendrais votre amendement, monsieur Chatel. Mais laissez-nous le temps d'essayer d'aller au bout de nos tentatives pour aboutir à un dispositif concerté.

Mme la présidente. La parole est à M. Luc-Marie Chatel.

M. Luc-Marie Chatel. Monsieur le ministre, comme je l'ai dit – et vous l'avez approuvé –, c'est un sujet récurrent et sur lequel nous devons trouver une réponse.

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

M. Luc-Marie Chatel. Comme l'a dit le rapporteur, le Conseil national de l'habitat est effectivement en train d'aboutir sur cette question. Elle est, à mon avis, urgente.

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

M. Luc-Marie Chatel. J'accepte de retirer mon amendement, mais à condition que vous fassiez des propositions en deuxième lecture. Je reviendrai à la charge sur cette question parce qu'elle est essentielle pour toute une catégorie de la population.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je partage votre avis !

M. François Brottes. L'amendement est repris !

Mme la présidente. L'amendement n° 32 rectifié est retiré par M. Chatel et repris par M. Brottes.

La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Je reprends cet amendement, qui a été retiré par M. Chatel sous une pression amicale, mais insistante, du rapporteur et du ministre et du président de son groupe, qui le surveille du coin de l'œil. (*Rires et exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jacques Myard. Rapporteur !

M. François Brottes. Je le reprends parce que M. Chatel est un spécialiste reconnu des freins à la consommation – il faut lui rendre cet hommage. Je note au passage qu'il reconnaît que la précarité des contrats proposés aujourd'hui est un frein à la consommation. Puisqu'il assimile le contrat nouvelle embauche à un contrat à durée déterminée, il aurait fait certainement de même avec le contrat première embauche s'il existait déjà. Quant au ministre, il a une façon beaucoup plus pudique que la nôtre de s'exprimer puisqu'il parle, lui, d'activités discontinues à propos de la précarité ! (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Qu'en termes délicats ces choses-là sont dites !

M. François Brottes. Vous avez raison : ça choque moins les oreilles et les esprits. Mais le résultat est le même.

Ce qui n'est pas conceptuel, monsieur le ministre, et c'est aussi pour cela que je reprends l'amendement, c'est le refus quasi systématique des banques d'accorder un prêt, sauf caution du père, de la mère, de la grand-mère, du grand-père, de la tante, de l'oncle, bref sauf en cas de constitution de toutes sortes de garanties.

Ce qui n'est pas conceptuel non plus, c'est la précarité de ces contrats de travail.

Dès lors, une mesure salutaire est attendue : la création d'un fonds de garantie qui, tel qu'il nous est proposé dans cet amendement, permettrait, même si ce n'était qu'un pis-aller, d'apporter des solutions à des situations inextricables. Nous voyons sans cesse dans nos permanences, chers collègues, que l'on soit dans la majorité ou dans l'opposition, des gens qui ne sont pas forcément des demandeurs d'emploi, ou sans compétences particulières, ou en dehors de la société, mais des gens qui bossent, malheureusement en situation d'intérim permanente parce que le marché du travail aujourd'hui, et le code du travail de surcroît, offrent peu d'autres solutions. Et ces personnes n'ont pas accès au crédit bancaire. C'est pourquoi je souhaite que cet amendement soit soumis au vote de notre assemblée, quitte à ce que, d'ici à la deuxième lecture,...

M. Jacques Myard. On a compris, abrège ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. François Brottes. ... il puisse être amélioré en tenant compte des propositions de M. le ministre.

Mme la présidente. La parole est à le M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. À la fin de l'intervention de François Brottes, nous avons entendu l'un de nos collègues de la majorité crier : « Abrège ! »

M. Alain Bocquet. Ce n'est pas normal !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce n'est pas normal, en effet. Comme vous l'avez constaté, madame la présidente, nous essayons de rendre ce débat paisible et sérieux. Je rappelle d'ailleurs aux députés de la majorité que nous avons adopté certains de leurs amendements.

Je crois toutefois nécessaire que nous puissions nous exprimer sur ce texte important. Nous sommes toujours un peu frustrés, nous, les députés, d'examiner des textes dont la matrice principale a été élaborée par le Sénat. Il nous faut donc du temps.

François Brottes a expliqué pourquoi la problématique posée par l'amendement de M. Chatel était importante et exprimé son regret de voir le ministre écarter son examen en première lecture. Je conçois les difficultés techniques ayant motivé ce report, mais plus fondamentalement, celui-ci révèle l'impréparation du Gouvernement aux conséquences sociales des modifications du contrat de travail qu'il a engagées.

Je souhaite donc, madame la présidente, que nos collègues de la majorité acceptent que nous prenions le temps que vous nous accordez – ce dont nous vous remercions – pour nous exprimer. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

Mme la présidente. Une simple observation, monsieur Le Bouillonnet : lorsqu'un amendement est repris, on ne recommence pas, en général, la discussion. *(« Exactement ! » sur plusieurs bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. Jacques Myard. Respectez le règlement, chers collègues de l'opposition !

Mme la présidente. Toutefois je l'autorise en l'occurrence car je le crois utile.

La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. On m'accordera, je suppose le temps d'exprimer le souhait que cet amendement soit retiré pour être examiné plus tard. Je puis en effet en témoigner : le CNH – Conseil national de l'habitat – planche actuellement sur un dispositif global. Cet organisme est, comme vous le savez, largement représentatif et son avis est requis sur un grand nombre de textes relatifs à l'habitat.

Il serait dommage, ce me semble, de nous précipiter. On vient d'évoquer la nécessité de prendre du temps : celui d'une réflexion qui, avant la seconde lecture, se nourrirait des observations du CNH, serait particulièrement bienvenu.

Mme la présidente. La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Chacun convient qu'il s'agit là d'un sujet fondamental, puisqu'il concerne un grand nombre de nos concitoyens.

Mais si l'on commence à mentionner les contrats de travail, je crains que nous ne soyons toujours en retard par rapport à l'imagination du Gouvernement !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Excellente remarque !

Mme Martine Billard. La rédaction de cet amendement, d'ailleurs, le prouve ! Il faudra donc trouver une formule un peu différente. Faut-il accepter le nouveau concept de « permittance » de M. le ministre ? Je doute que le terme fasse florès parmi les personnes concernées !

Je voudrais aussi attirer l'attention sur les intermittents du spectacle, les personnes titulaires d'un CDD ou encore les saisonniers : tous rencontrent le même type de difficultés pour louer un logement.

Autre question : celle des personnes atteintes d'une affection de longue durée ou, par exemple, de maladies dégénératives. Ce sujet a été médiatisé : on a pu ainsi s'apercevoir qu'en France, 9 000 personnes ne pouvaient obtenir de crédit immobilier parce que les assurances leur refusaient la garantie pour ce prêt.

Le Parlement s'honorerait en trouvant, avec cette loi, une solution qui permette à ceux de nos concitoyens, de plus en plus nombreux, qui se trouvent dans l'un de ces cas, d'accéder à la propriété ou, à défaut, à la location. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

Mme la présidente. Sur le vote de l'amendement n° 32 rectifié, je suis saisie par le groupe socialiste d'une demande de scrutin public.

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

La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Bref rappel au règlement, pour signaler à M. Myard, qui se répand en injonctions, que nous avons toutes sortes de moyens pour abréger les débats !

Mme la présidente. Nous allons maintenant procéder au scrutin.

M. Luc-Marie Chatel. Explication de vote. Les échanges que nous venons d'avoir montrent que mon amendement apporte une réponse à des préoccupations partagées, certes de longue date.

Mme la présidente. Le scrutin ayant été annoncé, monsieur Chatel, je suis obligée de vous interrompre. Je demande à chacun de respecter le règlement.

M. Alain Bocquet. On ne peut pas parler quand le scrutin est ouvert !

Plusieurs députés de l'Union pour un mouvement populaire. Il ne l'est pas !

Mme la présidente. Je vous prie de bien vouloir regagner vos places.

Mme la présidente. Le scrutin est ouvert.

Mme la présidente. Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	111
Nombre de suffrages exprimés	110
Majorité absolue	56
Pour l'adoption	33
Contre	77

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 620.

La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour le soutenir.

M. Rodolphe Thomas. Cet amendement prévoit de donner les moyens aux établissements de s'informer de la situation d'endettement personnelle des emprunteurs.

À cette fin, il propose la création d'un répertoire des crédits aux particuliers pour des besoins non professionnels.

Ce répertoire offrirait une double protection aux consommateurs : il serait géré par la seule Banque de France à l'exclusion de tout organisme privé, bancaire ou non, et les établissements de crédit n'auraient accès aux informations que dans l'hypothèse où l'emprunteur potentiel les y aurait explicitement autorisés, ce qui interdit tout usage commercial de ce répertoire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable, bien que le problème soulevé soit très sensible.

Aussi la commission souhaiterait-elle, avant de statuer, qu'une concertation soit organisée avec les établissements de crédit. Cette question doit par ailleurs être envisagée d'une manière beaucoup plus globale.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Je propose qu'après votre intervention, monsieur le ministre, nous suspendions la séance pendant cinq minutes, afin que les esprits se calment : il y a dans l'hémicycle un brouhaha qui gêne la tenue des débats. (*« Très bien ! » sur quelques bancs du groupe socialiste.*)

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. En ce qui me concerne, madame la présidente, j'ai les idées claires et je suis très calme !

Je souhaite que, comme le prévoient les textes, et s'agissant d'un sujet aussi large, le comité consultatif du secteur financier soit saisi. En matière de surendettement – puisque c'est bien de cela qu'il s'agit – les procédures mises en œuvre à l'époque où le crédit immobilier constituait la majeure partie des créances à gérer représentent aujourd'hui moins de 8 % des cas concernés. Même s'il ne s'agit pas encore d'un chiffre exceptionnel, je suis heureux de constater que le nombre de procédures de surendettement a baissé de 6 %, ce qui est mieux que rien.

Je souhaite donc que cet amendement soit retiré.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous avons déjà eu l'occasion d'évoquer ce type de dispositif lorsque – M. le ministre et beaucoup de nos collègues s'en souviennent – nous avons examiné les propositions relatives au surendettement.

Nous avons toujours affirmé que la création d'un répertoire confié à la Banque de France – qui peut inquiéter certains – ne suffisait pas à garantir la protection du consommateur et de l'emprunteur. Nous souhaitons que le dispositif n'altère pas la capacité d'emprunt de ce dernier ou ne génère pas une forme de sélection des candidats à l'emprunt, mais repose sur le seul principe de la protection de l'emprunteur. Aussi sommes-nous opposés au principe d'un répertoire national, lequel contreviendrait à cette déontologie.

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Je ne souhaite pas m'exprimer sur l'amendement, mais vous indiquer, madame la présidente, que nous ferons le nécessaire pour que la sérénité revienne dans notre hémicycle. Est-il vraiment nécessaire de suspendre la séance alors que nos débats reprennent un cours normal ?

Mme la présidente. Non, puisque le calme est en effet revenu.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Je vous remercie.

Mme la présidente. La parole est à M. Rodolphe Thomas.

M. Rodolphe Thomas. Je comprends bien ce que nous a expliqué M. le ministre, mais malgré cette baisse de 6 %, le nombre des surendettements est encore trop élevé.

Je suis en revanche pleinement convaincu par les arguments de M. Le Bouillonnet : tous les ans, lors des débats parlementaires, on envisage ce dispositif et tous les ans, il est rejeté !

Je tiens donc à maintenir cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 620.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 275.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Cet amendement vise à renforcer les capacités de la Caisse de refinancement de l'habitat et permettra de diminuer le coût des obligations contractées par l'État pour aider à ce refinancement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 275.

Plusieurs députés socialistes. On n'a rien compris !

Mme la présidente. Je n'ai pas suspendu la séance, monsieur Ollier, mais je voudrais que vos collègues votent lorsque je mets aux voix un amendement...

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Madame la présidente, je vous demande une suspension de séance pour réunir mon groupe, compte tenu de ce qui se passe dans l'hémicycle.

Mme la présidente. Je vous accorde cinq minutes.

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-deux heures trente, est reprise à vingt-deux heures trente-cinq.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

Je suis saisie d'un amendement n° 15 rectifié, faisant l'objet d'un sous-amendement n° 684.

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

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Madame la présidente, mes chers collègues, voilà plusieurs jours que nous discutons âprement des moyens d'amplifier une politique volontariste en faveur du logement, en incitant à la construction de logements et en favorisant l'accès au logement locatif, mais aussi l'accession à la propriété.

Il nous a semblé qu'il fallait encourager davantage cette dernière pour des raisons tant sociales qu'économiques. Pour s'en tenir à ce dernier aspect, il est évident que la situation d'un retraité est différente selon qu'au moment de son départ à la retraite, il est propriétaire de son habitation ou non.

Mme Marylise Lebranchu. Ça, c'est vrai !

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Dès lors nous nous sommes demandé comment l'inciter à devenir propriétaire.

Or l'article 108 de la loi du 21 août 2003 a institué le PERP, plan d'épargne retraite populaire, qui avait pour objet de faire émerger les possibilités de se constituer une retraite complémentaire. Il est ouvert à tous, et non pas réservé aux fonctionnaires, comme la Préfon. Les versements sur ce plan sont déductibles du revenu net global, sous certaines conditions de forme et dans la limite d'un plafond. À la sortie, les prestations servies se font exclusivement sous forme de rentes, qui sont imposables selon les règles applicables aux pensions.

Mais on a constaté que le PERP ne fonctionnait pas comme il le devrait, pour de nombreuses raisons. D'abord, il se vend mal car on lui préfère l'assurance-vie ; ensuite, il ne séduit pas les bénéficiaires potentiels dès lors que la sortie se fait exclusivement en rentes.

Nous nous sommes donc demandé, à la commission des finances, si le PERP ne pourrait pas devenir un bon moyen d'accéder à la propriété dans le cadre de la préparation à la retraite, et nous avons répondu positivement à cette question. Je rappelle, d'ailleurs, que j'avais présenté une proposition de loi en ce sens, qui avait été distribué à mes collègues et avait recueilli l'approbation de nombre d'entre eux. La commission des finances m'a suivi et a adopté mon amendement, modifié par le président Méhaignerie.

Cependant, il est apparu que la sortie sans imposition du plan n'était pas totalement justifiée et c'est la raison pour laquelle le rapporteur a déposé un sous-amendement.

J'indique que la sortie en capital ne constitue pas une innovation puisque le PERCO, plan d'épargne pour la retraite collectif, prévoit cette possibilité précisément pour l'achat du logement.

Notre proposition répondrait à une autre difficulté, celle que rencontrent les retraités pour trouver une assurance sur la vie garantissant leur prêt à des conditions satisfaisantes. Ces assurances sont, en effet, d'un coût très élevé lorsque l'on a dépassé l'âge de soixante ans.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous sommes très attachés à cette proposition, que la commission des finances a bien voulu adopter.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre le sous-amendement n° 684 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 15 rectifié.

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission des affaires économiques a repoussé cet amendement quoique, compte tenu de notre souci à tous de favoriser l'accession à la propriété, nous l'ayons trouvé intéressant, parce que le dispositif qu'il prévoit cumule deux avantages fiscaux : non-imposition des sommes versées pendant la constitution de l'épargne et au moment du versement du capital.

Aussi je propose un sous-amendement qui tend à rendre imposable le capital versé au moment du départ à la retraite. Néanmoins, afin d'éviter une imposition trop forte, voire insupportable, le capital pourrait être étalé sur cinq ans pour le calcul de l'impôt.

Ce dispositif serait donc ouvert à toute personne, sans plafond de ressources. Il serait fiscalement équitable, une fois supprimé le double avantage, et constituerait un dispositif novateur en faveur de l'accession à la propriété.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement ne partage pas l'avis de la commission sur cette question fondamentale. Il s'agit de transformer une sortie en rente en une sortie plus rapide, plus rapide d'ailleurs selon la commission des finances que selon la commission des affaires économiques, mais en tout état de cause une sortie qui ne permettrait ni de sécuriser le placement sur le long terme ni de valoriser l'investissement.

C'est pour une question de doctrine que nous n'y sommes pas favorables. Faudrait-il faire la même chose pour les dispositifs Préfon, Madelin et tous ceux qui relèvent de la mutualisation salariale ? Cela mérite sans doute débat mais, en tout état de cause, cet amendement risquerait de déséquilibrer gravement le système.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. François Scellier, rapporteur pour avis. J'entends bien l'argumentation de M. le ministre, mais la sortie en capital ne présente d'intérêt que pour autant que le capital amassé permette une accession à la propriété. La sortie ne saurait donc se situer au début de la constitution du capital.

Et pour répondre à l'objection selon laquelle il faudrait le généraliser à tous les régimes identiques, je signale que dans le cadre du PERCO, qui est un dispositif identique à ceci près que les versements sont collectifs et effectués par les entreprises, même si des versements personnels peuvent les abonder, la sortie en capital est possible pour l'achat du logement.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je précise que le PERCO est investi en OPCVM et qu'il n'est pas un système d'assurance.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marylise Lebranchu.

Mme Marylise Lebranchu. Je n'ai pas bien saisi le sens du dernier argument. Il est vrai qu'il s'agit d'une question compliquée, sur laquelle il faudra peut-être revenir.

Pour diverses raisons que je ne rappellerai pas ici, nous n'avons pas toujours soutenu les dispositifs en faveur de l'épargne retraite. J'exprimerai cependant plusieurs objections à l'amendement qui nous est présenté.

Tout d'abord, nous ne pouvons, en effet, consentir un nouvel avantage fiscal aux personnes concernées. Pourtant, les jeunes retraités rencontrent d'énormes difficultés pour

obtenir un prêt complémentaire auprès d'une banque. Ils doivent notamment répondre à des conditions strictes en termes de santé ou d'assurance. À partir d'un certain âge, la seule chose susceptible de faire fléchir la banque, c'est justement une garantie de revenus, ce que peut offrir une pension à laquelle s'ajoute un complément constitué grâce à un plan épargne retraite populaire. Il serait donc dangereux de porter atteinte à cette garantie, surtout quand les personnes concernées ont déjà des difficultés à emprunter, ne serait-ce que pour financer des travaux tels que la réfection d'un toit ou d'un système de chauffage.

Tout le monde sait, en outre, que le capital placé en PERP n'est en général pas très important. L'autofinancement sera donc faible. Si, en plus, on soumet à l'impôt sur le revenu le capital versé pour l'achat d'un logement – ce qui, du point de vue de la justice fiscale, serait pourtant légitime –, il ne restera plus grand-chose.

Je ne prendrai donc pas part au vote car, bien qu'elle parte d'une bonne intention, la mesure ne me paraît pas au point sur le plan technique. Elle risque en outre de s'avérer injuste et d'entraîner des difficultés.

Il me semble que le Gouvernement, et notamment Bercy, devrait se pencher sur les conditions faites aux personnes de plus de soixante ans désireuses d'accéder au crédit plutôt que de tenter d'orienter le plan épargne retraite populaire vers une voie qui pourrait se révéler sans issue. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Je crains en effet que ce geste ne reste symbolique. Si j'ai bien compris, la mesure concernerait l'achat en primo-accession d'une résidence principale à compter de la date de liquidation de la pension. Combien de personnes peuvent être concernées par un tel cas de figure ? Si on peut en principe prendre sa retraite dès l'âge de soixante ans, quand on ne totalise pas le nombre d'annuités suffisant, on ne peut être sûr d'en bénéficier qu'à partir de soixante-cinq ans. Je pense que très peu de gens, à cet âge, peuvent acheter une première résidence principale.

Certes, une telle mesure pourrait s'avérer utile, quand bien même elle ne concernerait qu'un millier de personnes. Mais il vaudrait mieux réfléchir à un système plus efficace. Le PERP est destiné, je le rappelle, à constituer un complément de retraite. Peut-on le consacrer à un projet d'accession aussi difficile à monter ? Cela semble très compliqué et peu efficace, et on pourrait s'attendre, si elle est adoptée, à ce que cette disposition soit très vite remplacée par une autre.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Je ne pense pas que le système soit si compliqué. Il ne vise qu'à favoriser la primo-accession des retraités. De toute façon, pour l'instant, le PERP ne fonctionne pas, au point que la question de sa suppression pourrait se poser. Le dispositif proposé n'est qu'un moyen supplémentaire d'inciter les salariés à préparer leur retraite en leur permettant d'accéder à la propriété au moment de sa liquidation.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 684.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 15.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Avant l'article 6

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement, n° 342, portant article additionnel avant l'article 6.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement n° 342 est un survivant, le seul, sur toute une série, à avoir échappé à l'article 40 de la Constitution.

Nous n'avions pas imaginé, en effet, qu'un texte portant engagement national sur le logement pourrait ne pas contenir des dispositions renforçant la capacité des locataires à payer leur loyer et visant en particulier à réduire le taux d'effort. Les documents que nous avons reçus à l'occasion de la préparation de la loi de finances pour 2006 montrent en effet que la part prise par le poste logement dans le budget des Français, qu'ils soient ou non bénéficiaires de l'APL ou des minima sociaux, a considérablement augmenté.

Nous regrettons cette lacune. Pour y remédier, nous avons déposé un certain nombre d'amendements, tendant notamment à indexer le montant de l'APL sur l'indicateur de variation des prix mis en place par le Gouvernement, à supprimer le délai de carence d'un mois s'appliquant au versement de l'aide, à exiger l'intégralité de son paiement, sans décote d'aucune sorte, ce qui revient à supprimer le récent décret portant de 14 à 24 euros le seuil de versement, et enfin, dans le cas où l'aide personnalisée au logement serait d'un montant trop faible pour être versée de façon mensuelle, à la servir trimestriellement.

Le projet de loi n'évoque pas les difficultés qu'éprouvent les locataires à rester dans leur logement, alors que les données statistiques que nous possédons montrent une augmentation des procédures de recouvrement, voire d'expulsion. Par l'amendement n° 342, il est donc demandé au Gouvernement de déposer chaque année un rapport afin de donner au Parlement une connaissance précise de l'impact des aides à la personne sur la solvabilité de leurs bénéficiaires. J'attire votre attention, mes chers collègues, sur le fait que le Gouvernement, dans le dispositif actuel, a seul l'initiative de la revalorisation du montant des APL, de la modification des modalités de paiement et de la fixation du « ticket modérateur » qui prive les locataires de trois euros par mois. Parmi toutes celles que nous dénonçons, cette faille du projet de loi est l'une des plus importantes.

Le groupe socialiste souhaite que l'ensemble des acteurs du logement prenne conscience de l'importance du taux d'effort dans la situation aggravée que nous connaissons. Lorsque l'on mobilise de 30 à 33 % de son revenu pour le paiement du loyer, c'est autant de moins pour la santé, l'éducation des enfants ou les loisirs. C'est pourquoi la capacité des locataires à payer leur loyer doit être prise en compte dans l'engagement national pour le logement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Notre collègue rouvre l'éternel débat sur les mérites respectifs de l'aide à la pierre et de l'aide à la personne, oubliant le contexte très particulier, pourtant rappelé en tout début de discussion, que nous vivons aujourd'hui : celui d'une pénurie de logements. La priorité est donc d'en produire de nouveaux, de façon à exercer une pression à la baisse sur le montant des loyers.

M. Pierre Ducout. Mais à la hausse sur le prix du foncier !

M. Michel Piron. Une telle baisse ne peut se produire que si nous remédions à l'insuffisance de logements. D'où l'importance de doubler la production, en particulier dans le secteur du logement social.

Certains choix ne sont pas faciles à faire. Mais tout le monde peut comprendre que privilégier l'aide à la personne au détriment de l'aide à la pierre reviendrait, dans un contexte de pénurie, à alimenter la hausse des prix. *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)*

M. Philippe Pemezec. Bien sûr !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cela n'a jamais été le cas ! Souvenez-vous des mesures prises par le gouvernement Balladur !

M. Michel Piron. D'un point de vue strictement technique, la meilleure des intentions pourrait ainsi se traduire par un résultat social qui serait très négatif.

En ce qui concerne l'actualisation du montant de l'APL et la périodicité de son versement, j'observe que les règles actuelles ont été établies il y a longtemps. Je m'étonne donc que vous ne vous en soyez pas préoccupés plus tôt. Il est vrai que le Gouvernement a l'initiative du calendrier, et que la dernière actualisation, par exemple, a été effectuée au bout d'un peu plus d'un an. Quoi qu'il en soit, l'arbitrage consistant à consacrer énormément d'argent à l'aide à la construction – notamment de logements sociaux – me paraît un bon choix. Et comme vous le savez, gouverner, c'est choisir. *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)*

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. S'agissant de l'APL, les amendements adoptés en commission ont été déclarés irrecevables au titre de l'article 40.

Mme Annick Lepetit. Pas au Sénat !

M. Gérard Hamel, rapporteur. C'est notamment le cas de ceux tendant à la remise en cause du seuil de paiement ou à la suppression du délai de carence.

L'amendement n° 342, quant à lui, propose un rapport de plus. Soyons raisonnables ! La LOLF permet déjà aux rapporteurs spéciaux d'obtenir ce type de renseignements. Il n'est pas utile d'aller plus loin.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Je précise que l'amendement ne réclame pas un rapport à ce gouvernement, mais au Gouvernement, quel qu'il soit.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Bien entendu.

M. François Brottes. Cela étant, la réponse du ministre est plutôt sibylline...

Nous avons évoqué l'article 40 qui, malheureusement, a fait tomber de nombreux amendements sous son couperet à maintes reprises depuis le début de nos débats. Il serait utile de connaître la position du Gouvernement sur ces questions dont nous avons discuté en commission. Monsieur le président Ollier, nous débattons parfois pendant des heures en séance d'amendements dont la commission n'a jamais été saisie alors que d'autres, qui ont été longuement étudiés en

commission et ont reçu un accord quasi unanime ne nous sont toujours pas soumis ! Je n'ose pas penser trente secondes que le Gouvernement n'en ait pas été informé ! Du fait de sa charge, M. le ministre dispose, et c'est normal, d'énormément de pouvoirs. Il peut, en conséquence, reprendre à son compte les amendements qui n'ont pas franchi le cap de l'article 40. Nous ne voulons être à l'origine d'aucune pression insupportable. Mais nous souhaiterions connaître son point de vue sur ces amendements relatifs aux aides à la personne, qui ont été adoptés à une large majorité par les membres de la commission.

M. Jean-Louis Dumont. Très bien !

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. C'est vrai !

Mme la présidente. Monsieur Brottes, M. le ministre prend la parole quand il le désire, mais en aucun cas sur l'injonction des uns ou des autres.

M. Jean-Louis Dumont. Il faut lui donner l'envie de prendre la parole !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je demande la parole, madame la présidente !

Mme la présidente. Monsieur Le Bouillonnet, je pense que nous avons assez débattu de cet amendement.

M. Jean-Louis Dumont. C'est un point essentiel pour lutter contre la pauvreté !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. J'interviendrai de nouveau tout à l'heure !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 342.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 6

Mme la présidente. Sur l'article 6, plusieurs orateurs sont inscrits.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous aurions voulu aider M. Borloo à tenir sa promesse de revenir sur le relèvement de 15 à 24 euros du seuil de paiement, qui avait scandalisé le médiateur de la République.

Mme Claude Darciaux et Mme Martine Billard. Tout à fait !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'était, pour nous, rendre service à M. Borloo que de lui rappeler cet engagement du Gouvernement.

Par ailleurs, oui, vous avez raison, cher collègue, il y a bien débat entre l'aide à la pierre et l'aide au logement. Il serait toutefois dangereux d'analyser ces deux politiques sans s'intéresser au contexte dans lequel vivent les gens. Si, aujourd'hui, on ne se préoccupe que de l'aide à la pierre sans s'inquiéter des difficultés que rencontrent tous ceux qui tentent de payer leur loyer, l'engagement national – et je reprendrai sans cesse ce terme – est faussé.

Permettez-moi de faire une autre observation. Je ne doute pas que, dans les semaines qui viennent, vous nous parlerez des statistiques et de ces 80 000 logements, mais ceux qui connaissent le problème du logement savent que ce chiffre ne correspond pas forcément à du logement social.

M. Jean Launay. Eh oui, il faut le rappeler !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ainsi, 70 % des demandeurs de logement ne peuvent accéder au PLS.

Plusieurs députés du groupe socialiste. Tout à fait !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Dans deux ans, vous aurez permis à la construction, dans le cadre des « opérations PLS », de progresser de 30 % alors que, seule, une infime partie des locataires y accède. En revanche, vous ne financez les PLAI qu'à hauteur de 5 %, alors qu'ils concernent 50 % des demandeurs de logement ! Si vous ne prêtez pas attention au problème de la solvabilité des locataires, ils ne pourront plus conserver leur logement, sans pour autant pouvoir accéder aux logements très sociaux qui continueront de manquer.

Le Gouvernement appelle notre attention sur cette situation de crise. Donc, oui à l'aide à la construction, à condition qu'elle soit parallèle et cohérente à l'aide aux locataires, sauf à créer des ruptures de situation.

M. Michel Piron. Ce n'est pas possible !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous avons posé le problème du lien entre l'indexation des loyers et celle des APL. Sous le gouvernement Balladur, nous l'avons rappelé dans la discussion générale, les loyers n'ont pas augmenté. Cela veut dire que les instruments peuvent être utilisés avec pertinence pour que le taux d'effort des locataires ne dépasse pas un seuil qui fragilise leur maintien dans les lieux. C'est le vrai problème.

L'article 6 est consacré à la nouvelle agence nationale ; mes collègues reviendront sur ce débat. Je rappelle toutefois que, pendant des années, l'ANAH a tiré sa spécificité de l'amélioration de l'habitat. Les collectivités locales connaissent cette procédure, depuis les OTAH jusqu'à l'amélioration des logements insalubres.

Donner à l'ANAH une vocation de quasi-soutien du logement social privé peut être une option pertinente et mérite donc quelques explications du ministre. En revanche, prenons garde que l'ANAH ne devienne, dans sa nouvelle formule, un troisième élément à côté de l'ANRU et de la démarche de cohésion sociale, concurrençant ainsi des instruments qui doivent rester du domaine de l'État. En la matière, les compétences des maires ont été élargies par la loi de cohésion sociale. Dans les départements, il existe des procédures d'accompagnement des logements insalubres. Enfin, il est toujours quelque peu difficile d'admettre qu'un instrument public, comme l'ANAH, puisse demain mettre en œuvre et utiliser les aménagements fiscaux.

Nous souhaiterions obtenir des explications sur la démarche du ministre. Entend-il faire, ce que je ne conteste pas, de l'agence un acteur unique de l'intervention de l'État dans le domaine du logement social privé ?

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Je ne referai pas l'historique des interventions financières de l'État, souvent accompagné par les collectivités, en faveur du patrimoine privé à réhabiliter et de la reconquête des centres-villes. Louis Besson a, en son temps, donné un souffle nouveau à l'ANAH en étendant ses capacités tant législatives, administratives que financières, pour répondre aux besoins en logements. Nous évoquions, au début de l'examen de ce projet de loi, les réalisations des uns ou des autres. Nous ne devons surtout pas oublier la reconquête du bâti ancien qui, amélioré, rénové et assaini, est devenu un logement social de fait. Dans le même temps, ce patrimoine réhabilité et conventionné est entré dans

le champ de l'exigibilité pour les résidants qui sont, de ce fait, devenus éligibles aux aides à la personne. L'enveloppe de cette aide a donc beaucoup augmenté. On a vu ainsi, dans les années passées, les financements budgétés et annuellement prendre des proportions importantes et inquiétantes. Entre le souci de solvabiliser les personnes fragiles pour leur offrir des conditions de vie dignes, cette solvabilisation a, petit à petit, perdu de sa valeur et de sa vigueur. Certes, les loyers étaient maîtrisés du fait de l'aide à la pierre et de l'aide à l'investissement, mais les charges, récupérables ou non, augmentaient dans des proportions fragilisant d'autant les résidants. Ce phénomène a touché aussi bien le patrimoine privé que le patrimoine social public. Nous avons longuement discuté lors de l'étude de divers projets de loi, et sous d'autres majorités, afin de mieux maîtriser les loyers et les charges, permettant aux familles de demeurer dans leur logement. Jean-Yves Le Bouillonnet évoquait le taux d'effort. Lorsque l'on croise le taux d'effort et le reste à vivre, on peut aboutir à des situations catastrophiques.

Mme Odile Saugues. C'est le surendettement !

M. Jean-Louis Dumont. Comment garantir ce droit au logement lorsque ce croisement ne laisse que quelques euros par mois et par personne pour vivre ?

Nous arrivons assez facilement à une situation de surendettement.

Faut-il pour autant augmenter les enveloppes de l'APL ? On pourrait au moins en améliorer la gestion, comme le réclame, à juste titre, le groupe socialiste. Il est dommage que le couperet de l'article 40 soit tombé. Cela ne nous empêche cependant pas, monsieur le ministre, d'en discuter. Faute d'apporter une solution immédiate, nous pourrions au moins nous y atteler, sauf à devoir un jour faire face au flux de nouveaux arrivants dans l'espace de l'extrême pauvreté, donc de l'exclusion du logement. Une nouvelle partie de la population se trouvera alors en marge d'une vie citoyenne, faute d'avoir une adresse.

Je ne m'oppose pas à ce que l'ANAH évolue. Mais celle-ci doit agir aux côtés des opérateurs publics pour véritablement donner un sens à la réhabilitation.

Mme la présidente. Pouvez-vous conclure, monsieur Dumont ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est intéressant, madame la présidente !

M. Augustin Bonrepaux. C'est passionnant !

M. Jean-Louis Dumont. Je m'achemine d'un pas vif et alerte vers ma conclusion, qui sera toutefois provisoire parce que ces questions méritent certainement que l'on s'y attarde, ce que ne manqueront pas de faire d'autres collègues.

Donc, oui à la solvabilisation qui passe par le croisement d'interventions publiques et privées.

Mme la présidente. La parole est à Mme Claude Darciaux.

Mme Claude Darciaux. Comment ne pouvons-nous pas tous, ici, être d'accord avec vous, monsieur le ministre, sur cette question de l'aide à la pierre et à la production de logements sociaux ? Pour autant, nous ne pouvons pas nous désintéresser de la situation des familles les plus modestes qui vivent dans des conditions difficiles dans nos quartiers. Comment accepter que l'aide au logement puisse, aujourd'hui, ne pas être revalorisée ? Elle bénéficie à plus de six millions d'allocataires dont les trois quarts ont des revenus inférieurs au SMIC. Or cette aide ne peut plus jouer

son rôle de solvabilisateur. On estime en effet, aujourd'hui, que le pouvoir d'achat des aides personnelles a été amputé de près de 8,5 % depuis 2002 !

M. Yves Simon. Les 35 heures ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Jean Launay. C'est insupportable, madame la présidente !

Mme Claude Darciaux. Évitez de nous jeter sans cesse l'anathème dans cet hémicycle et de nous renvoyer aux 35 heures et aux emplois-jeunes ! Cela suffit ! (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Mme la présidente. Madame Darciaux, vous avez la parole et vous seule ! (*Exclamations sur plusieurs bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Laissez Mme Darciaux s'exprimer !

Mme Martine Billard. Il n'y a déjà pas beaucoup de femmes, laissez-les au moins s'exprimer !

M. Jean Leonetti. Cela n'a rien à voir avec le nombre de femmes !

Mme la présidente. Poursuivez, madame Darciaux !

Mme Claude Darciaux. Nous devons simplement penser à ces familles pour lesquelles la revalorisation n'a pas eu lieu chaque année. Le groupe socialiste demande qu'elle soit indexée sur le nouvel indice de référence des loyers.

Cette absence de revalorisation a entraîné une très forte augmentation du taux d'effort des ménages modestes. En cinq ans, cette augmentation a été de deux points et demi pour les salariés, de trois points pour les étudiants et de cinq points pour les bénéficiaires de minima sociaux. Une telle dégradation est due au fait que les aides ont été sacrifiées depuis deux ans, avec une revalorisation tardive et insuffisante au regard de l'augmentation non seulement des loyers mais aussi des charges. Les ménages les plus modestes ont été gravement pénalisés. Le forfait des charges, lui, n'est pas revalorisé et ne reflète absolument pas le poids de celles-ci par rapport aux loyers, notamment avec l'augmentation du prix du gaz.

De plus, environ 200 000 locataires ont été exclus du bénéfice des aides à la suite de la modification du plafond de ressources et du décret de mai 2004 qui a supprimé l'abattement pour frais de garde des enfants.

Le seuil de versement a été relevé de 15 à 24 euros et ce sont 120 000 ménages modestes qui ont été privés d'une prestation représentant 288 euros par an, mais peut-être que, pour vous, ce n'est pas important. Dans les CCAS, des familles avec enfants, en particulier des femmes en situation monoparentale, viennent nous voir en début de mois pour nous expliquer que, lorsqu'elles ont payé leur loyer et leurs charges, il ne leur reste que 15 ou 20 euros pour vivre.

M. Yves Simon. Ce n'est pas nouveau !

Mme Claude Darciaux. Comment, dans ces conditions, accepter de telles décisions ?

Mme Geneviève Gaillard. Très bien !

Mme Claude Darciaux. Nous demandons le versement de l'aide quel que soit son montant, ainsi que la suppression du mois de carence. Actuellement, lorsque les droits sont ouverts, l'allocation n'est versée qu'à compter du premier jour du mois suivant l'emménagement. Jusqu'en 1995, cette disposition n'existait pas.

M. François Brottes. Exactement !

Mme Claude Darciaux. Le ménage entrant dans son logement bénéficiait immédiatement des nouveaux droits concernant les aides au logement.

Par ailleurs, nous savons tous que c'est le mois où l'on entre dans un logement que les frais sont les plus importants : emménagement, assurance, garantie, etc. Nous ne pouvons donc pas accepter une telle mesure.

De plus, les crédits consacrés au fonds de solidarité pour le logement ont été transférés aux départements, conformément à la loi relative aux responsabilités locales.

M. Augustin Bonrepaux. Eh oui, et cela nous coûte cher !

Mme Claude Darciaux. Malheureusement, les inégalités se creusent entre les départements. Le FSL est un instrument qui permet aux familles les plus démunies d'accéder à un logement décent, et c'est un facteur essentiel de cohésion sociale. Or les crédits transférés ne sont pas suffisants dans la mesure où les départements sont déjà confrontés à de graves difficultés de gestion car les nouvelles missions attribuées à ce fonds ont été élargies aux impayés d'eau, d'électricité, de téléphone. Comment les départements pourront-ils faire face à l'augmentation de ces charges nouvelles ?

M. Augustin Bonrepaux. Le Gouvernement décide et les départements paient !

Mme Claude Darciaux. Si nous pouvons comprendre que l'on améliore les aides de l'ANAH, cela ne doit en aucun cas se faire au détriment des aides à la personne pour les ménages les plus modestes, et nous demandons que soit assurée la cohérence entre les plafonds de loyers et de ressources du secteur privé aidé et ceux du secteur social. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Annick Lepetit.

Mme Annick Lepetit. La grande absente de ce projet de loi, nous l'avons tous noté, c'est l'APL, c'est-à-dire l'aide au logement. À partir du moment où nous examinons un projet sur le logement qu'on nous annonce déjà depuis près de trois ans, intitulé « engagement national pour le logement », il est légitime de se demander pourquoi il n'y a rien sur l'aide au logement, un dispositif qui concerne tout de même 6 millions de ménages locataires.

M. Jean Ueberschlag. Jospin aurait pu le faire !

M. Alain Néri. Et vous, qu'est-ce que vous faites depuis quatre ans ? Vous dormez ?

Mme Annick Lepetit. Comment peut-on ignorer ces aides ? Pourquoi d'ailleurs ne pas avoir un débat sur l'équilibre entre les aides à la pierre et les aides à la personne ? Je ne suis pas sûre qu'il faille supprimer les unes en faveur des autres.

M. Michel Piron. Qui a dit ça ?

M. Jean Ueberschlag. Personne ! Elle invente ! Quelle mauvaise foi !

M. Michel Piron. C'est une caricature !

Mme Annick Lepetit. C'est votre gouvernement qui l'a dit, et je vais d'ailleurs vous le prouver très simplement. Depuis 2002, le budget de l'État consacré aux aides au logement diminue considérablement.

Mme Claude Greff. Quelles sont les preuves ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le budget !

Mme Annick Lepetit. Les preuves, ce sont les chiffres, tout simplement, et je vais d'ailleurs vous les donner. Pourquoi vos chiffres seraient-ils exacts et les nôtres faux ? Je vais vous en donner un, je suis sûre que vous l'avez en tête puisqu'il est récent.

M. Jean Ueberschlag. Vos chiffres sont inexacts parce qu'ils sont de gauche !

Mme la présidente. Laissez Mme Lepetit poursuivre.

Mme Annick Lepetit. Entre 2005 et 2006, le budget de l'État consacré aux aides au logement a diminué de 72 millions d'euros. Ça, c'est facile à démontrer, c'est écrit, puisqu'il s'agit du budget de l'État. Quelle que soit l'explication du Gouvernement, parce qu'il y a toujours des justifications aux baisses, ce n'est pas avec un budget amputé de 72 millions d'euros que nous pourrions répondre aux difficultés de nos concitoyens, et notamment de celles et ceux qui bénéficient des aides au logement.

La réalité, vous la connaissez, ce sont bien évidemment la flambée des loyers et la hausse des charges, et je pense notamment aux charges énergétiques. Vous avez pourtant refusé un amendement de Martine Billard à ce sujet. Visiblement, l'avenir ne vous intéresse pas ! Il y a aussi bien sûr la perte du pouvoir d'achat, avec des chiffres précis que nous n'inventons pas. Il y a la précarité, l'empilement des contrats de travail auquel nous assistons quasiment chaque jour...

Mme Claude Greff. Mais le chômage régresse !

Mme Annick Lepetit. ... ce qui, bien évidemment, ne peut pas rassurer nos concitoyens et encore moins ceux qui bénéficient de ces aides.

Continuons à parler chiffres. En 2004, le Gouvernement a exclu par décret 200 000 bénéficiaires de l'APL en relevant le seuil de non-versement de 15 à 24 euros par mois.

M. Pierre Ducout. C'est la vérité !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Même le médiateur l'a dit !

Mme Annick Lepetit. Cela revient à une perte annuelle de 288 euros pour de nombreux ménages. Ce sont des chiffres facilement vérifiables.

M. Borloo nous a dit lui-même, lorsque nous en avons discuté à la commission des affaires économiques, que la fixation du seuil de versement relevait du domaine réglementaire. Par conséquent, il est logique que nous nous tournions vers lui pour lui poser un certain nombre de questions et savoir ce qu'il compte faire. Le Gouvernement va-t-il reprendre les amendements déposés par les députés socialistes et votés à l'unanimité.

M. Pierre Ducout. En commission, absolument !

Mme Annick Lepetit. Il est étonnant, en tout cas pour moi qui ne suis députée que depuis 2002, que nous ne puissions pas discuter de ces amendements. Nous ne pouvons pas avoir de débat sur ce sujet extrêmement important alors que nos collègues du Sénat ont pu en avoir un. Il faudra tout de même nous expliquer pourquoi. Le président de la commission des finances est venu la semaine dernière en séance nous parler de cette bizarrerie qu'il a visiblement assumée.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Ce n'est pas une bizarrerie, c'est le règlement de l'Assemblée !

Mme Annick Lepetit. En tout cas, je trouve hallucinant que, lorsqu'on discute de projets de loi aussi importants que celui-ci, on puisse évacuer ainsi du débat parlementaire, du débat démocratique, les aides au logement.

Voilà donc une série de questions qui vous sont posées, monsieur le ministre. J'espère bien évidemment que vous y répondrez. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Jean Ueberschlag. Elle n'est députée que depuis 2002, elle ne peut donc pas savoir que Jospin n'a rien fait ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme Annick Lepetit. Cela fait quatre ans que vous êtes là ! Qu'avez-vous fait ?

Mme la présidente. La parole est à Mme Marylise Lebranchu.

Mme Marylise Lebranchu. C'est vrai que nous n'avons pas fait assez pour le logement...

Mme Claude Greff. C'est évident !

Mme Marylise Lebranchu. ... et que ne pas verser les sommes inférieures à 15 euros, ce n'était pas une solution.

Pour certains d'entre vous, les gens n'ont qu'à travailler plus pour faire face à leur loyer. Vous oubliez simplement quel est le taux du SMIC horaire ! S'ils font quatre heures de plus, on n'est pas très loin de vos 24 euros !

Un grand nombre de personnes souhaiteraient travailler 35 heures car ils n'ont que des contrats pour 32, 33, 34 heures ou même moins. Je vis dans une région où il y a énormément de travaux à temps partiel ou de travaux saisonniers et, même si l'on a de l'énergie et qu'on veut travailler plus, on ne le peut pas toujours. Travailler dix mois sur douze, c'est bien, mais, souvent, c'est neuf mois ou neuf mois et demi, notamment dans le maraîchage ou l'ostréiculture. Ce sont ces gens-là qui sont le plus touchés par les problèmes liés à l'APL.

Je veux bien qu'on choisisse l'aide à la pierre, mais, si l'on ne met pas en face les aides au logement, on sait ce qui se passe. Dans un grand nombre de villes anciennes, des gens vivent dans des logements quasi insalubres qui n'ont pas été rénovés et qui ne le seront d'ailleurs peut-être pas tout de suite pour de multiples raisons.

Mme Claude Greff. C'est tout de même vous qui ne les avez pas rénovés ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme Marylise Lebranchu. Est-ce que je peux finir ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Allons-nous être interrompus systématiquement, madame la présidente ?

Mme la présidente. Je voudrais que l'Assemblée retrouve sa sérénité. Seule Mme Lebranchu a la parole.

Mme Marylise Lebranchu. Vous avez sûrement raison tous les jours, madame Greff, à 100 %, vous ne faites jamais d'erreur, vous avez un raisonnement parfait, mais ce n'est pas mon cas. J'ai de nombreux doutes,...

Mme Claude Greff. Moi aussi !

Mme Marylise Lebranchu. ... y compris sur ce point.

Plusieurs députés du groupe de l'Union pour un mouvement populaire. On ne le dirait pas !

Mme Marylise Lebranchu. Le Gouvernement est le seul à pouvoir reprendre l'un de ces amendements. La paupérisation gagne du terrain, en particulier dans les villes. Prenez la carte établie par les CAF.

M. Jean Ueberschlag. Depuis vingt ans, vous avez été dix ans au pouvoir ! Vous avez une part de responsabilité ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. Calmez-vous, s'il vous plaît. Tout cela ne fait pas avancer le débat.

Mme Marylise Lebranchu. Je pense que nous avons une certaine forme de légitimité à être là. Lorsque viendra le terme de votre mandat, vous n'aurez pas l'impression d'avoir tout fait, tout réussi, et vous aurez envie de revenir parce que votre tâche ne sera pas terminée. Si, en un mandat, on est capable de tout faire, je vous souhaite une bonne retraite à la fin de ce mandat-ci, monsieur.

M. Jean Ueberschlag. Vous avez raison !

Mme Marylise Lebranchu. Nous avons un consensus sur ce dossier. Avant la fin de la discussion du texte, le ministre qui, je pense, est persuadé du bien-fondé de notre position, pourrait appeler Bercy pour demander qu'on fasse un geste en direction d'une population à ce point résignée, et je trouve ça terrible, qu'elle n'attend même plus de nous collectivement que nous puissions lui permettre de vivre décemment dans un logement décent.

Beaucoup disent encore que ces personnes ne votent pas. C'est précisément le drame de la France : une grande partie de ceux dont nous parlons ce soir, qui souffrent de l'absence d'aide au logement, et ne bouclent pas leurs fins de mois, ne nous font plus confiance, ne font plus confiance aux politiques. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. la présidente. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Je ne peux laisser croire, après avoir entendu Mme Lepetit, que nous soyons devant une absence d'aide au logement. L'aide à la personne existe, elle a été revalorisée au 1^{er} septembre dernier de 1,8 %.

Mme Annick Lepetit. J'ai évoqué la loi dont nous débattons aujourd'hui !

M. Michel Piron. On peut éventuellement estimer cette aide insuffisante, mais dire qu'elle n'existerait pas...

M. Pierre Ducout. Non, mais elle a baissé !

M. Michel Piron. ... ou qu'elle aurait diminué est tout à fait inexact !

Madame Lepetit, ce n'est pas en répétant cinquante fois une erreur qu'elle devient une vérité !

M. Alain Néri. Vous êtes bien placé pour le savoir !

M. Michel Piron. Concernant les chiffres, comme je l'ai dit à maintes reprises, nous avons réalisé en 2005 deux fois plus de constructions sociales que vous en 2000, avec 80 000 logements sociaux financés.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est inexact !

M. Michel Piron. Voilà deux chiffres qui sont absolument incontestables. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Mme la présidente. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Parce que cette question concerne six millions de familles dans notre pays, parce qu'il y va de l'honneur du Parlement, le Gouvernement doit nous

répondre, d'autant que la commission était unanime sur ces amendements. Je demande donc une suspension de séance afin que M. Borloo appelle Bercy si besoin est.

Cette question est très importante. Il n'est pas acceptable que nous n'obtenions pas de réponse, – même négative – alors que nous avons voté la suppression du délai de carence et de l'abaissement du seuil de 24 à 15 euros. On peut comprendre qu'il y ait des arbitrages, mais sur une question aussi grave nous ne pouvons pas être traités par le mépris.

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à vingt-trois heures trente-cinq, est reprise à vingt-trois heures quarante.*)

Mme la présidente. La séance est reprise.

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je suis navré d'avoir à vous le redire : comment peut-on ne pas construire de logements sociaux, ou peu, comme vous l'avez fait, ne pas construire de logements d'urgence, ou peu, comme vous l'avez fait (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste*),...

M. Pierre Ducout. Arrêtez !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. ... créant ainsi une situation de pénurie épouvantable dans le domaine du logement...

M. Augustin Bonrepaux. Répondez aux questions et arrêtez de faire de la provocation !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. ... et s'étonner, alors qu'une action rapide, vive et efficace est engagée, des tensions créées dans le bâtiment, des problèmes de coût de construction et du foncier ?

Permettez-moi de vous rappeler qu'il y a dix-huit mois encore, lorsque des Français en difficulté ne pouvaient plus payer leur loyer, tout en étant de parfaite bonne foi, l'APL était suspendue au bout de quelques mois et, pire, des procédures d'annulation du bail étaient engagées. Plus de 100 000 foyers français vivaient ainsi sans droit ni titre dans les logements sociaux.

Nous avons, nous, immédiatement rétabli l'APL dès lors qu'une convention de reprise des loyers avait été signée. Cela a été la plus forte augmentation des crédits de l'APL.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Mais non !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Voilà dix-huit mois que cette réforme a été mise en œuvre et elle continue de fonctionner. Et personne ne peut considérer que ce n'était pas une bonne mesure.

Le montant total de l'APL, tous financeurs confondus – l'État n'est pas le seul, cela ne vous aura pas échappé madame Lepetit – s'élève à 12 milliards d'euros. Cela concerne également la caisse d'allocations familiales qui intervient pour 5,1 milliards d'euros.

La baisse de 72 millions d'euros, madame Lepetit, ne résulte pas d'une modification de l'APL, mais de l'amélioration des comptes de l'UNEDIC due à la baisse du chômage. J'ai déjà eu l'occasion de m'en expliquer puisque vous m'aviez posé la question en commission. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Nous disposons de deux textes : le programme de rénovation urbaine – 20 milliards d'euros portés à 30 milliards – consacré à l'amélioration de la qualité du logement social et à son environnement, et le plan de cohésion sociale grâce auquel nous sommes passés à 80 000 puis à 100 000 constructions de logements sociaux par an. Cette disposition a été strictement appliquée puisque nous avons dépassé, en programmation de financement, les 80 200 constructions pour 2005. Nous tenons donc nos engagements.

Le texte qui vous est présenté n'est pas un texte budgétaire portant sur tel ou tel aspect des conditions de vie. Il vise à débloquer un certain nombre de situations, notamment dans le domaine foncier, afin d'aider les maires à atteindre l'objectif des 120 000 logements sociaux construits dans les deux ou trois ans à venir.

J'observe que dans les propositions politiques du Parti socialiste, ce chiffre de 120 000 euros figure comme un objectif pour la nation et je partage ce point de vue. Mais il y a des moments où il faut raison et modestie garder. Pour parvenir à cet objectif, nous avons accepté une proposition unanime des sénateurs visant à ce que l'État compense intégralement l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Vous connaissez les sommes qui sont considérables. Nous avons en outre proposé dans les quartiers de rénovation urbaine, que la TVA passe de 19,6 % à 5,5 % s'agissant de l'accession sociale à la propriété. Nous avons également proposé que les terrains de l'État soient vendus 35 % en dessous du prix des domaines. Ce sont là des efforts considérables pour atteindre un objectif partagé par tous ici : tripler le nombre de logements sociaux de qualité grâce au PLAI, au PLUS et au PLS – parce que le logement est une chaîne – et continuer par ailleurs à construire des logements d'urgence et des résidences sociales hôtelières – 5 000 cette année. C'est un effort gigantesque. Voilà plus de vingt ans qu'aucun effort de cette importance n'avait été réalisé ! L'APL enfin a été revalorisée de 1,8 % et le SMIC a été augmenté de 17 % en trois ans.

M. Augustin Bonrepaux. Pas pour tout le monde ! Ne racontez pas de salades !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. C'est le plus gros effort accompli depuis très longtemps. On peut toujours faire plus, je suis d'accord. Mais voilà vingt ans que des efforts aussi massifs n'avaient pas été accomplis. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 53 rectifié.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement rédactionnel vise à conserver à l'agence la dénomination « ANAH ».

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 53 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques, n°s 381, 383 et 388.

La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 381.

M. Martial Saddier. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour défendre l'amendement n° 383.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit d'inscrire, au nombre des missions de l'ANAH énumérées à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, celle de faciliter l'accès aux logements locatifs privés des personnes défavorisées. Il s'agit d'harmoniser du point de vue de la loi les dispositifs du logement social public et du logement social privé.

Mme la présidente. La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour soutenir l'amendement n° 388.

M. Rodolphe Thomas. Cet amendement vise en effet à assurer une meilleure complémentarité entre le parc privé aidé et celui des bailleurs sociaux. Il s'agit de rendre plus lisible la fonction sociale du parc privé, en le faisant participer à l'accueil des personnes défavorisées.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 381, 383 et 388.

(Ces amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 257.

La parole est à Mme Martine Billard, pour le soutenir.

Mme Martine Billard. Cet amendement vise à préciser que les conventions passées entre l'ANAH et les bailleurs privés doivent respecter le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il s'inscrit donc dans la logique des amendements précédents.

Les locataires du logement social et ceux du parc privé ne bénéficient pas toujours du même traitement du point de vue des aides publiques. Je pense notamment, monsieur le ministre, à l'aide personnalisée au logement, l'APL, dont le bénéfice peut être maintenu en cas d'impayés de loyers au bénéfice des locataires de bonne foi qui connaissent des difficultés financières. Cette mesure, prise en application du plan de cohésion sociale, n'a pas été étendue aux locataires des bailleurs privés, qui peuvent pourtant connaître les mêmes difficultés. Ceux-ci sont particulièrement défavorisés puisque les bailleurs privés peuvent faire obstacle à leur accès aux aides dispensées par le Fonds de solidarité pour le logement.

Si nous ne demandons pas l'alignement pur et simple sur le régime des bailleurs sociaux, c'est que cette demande serait frappée d'irrecevabilité au titre de l'article 40.

Je rappelle au passage que si l'APL a augmenté de 1,8 %, les loyers ont dans le même temps augmenté de plus de 4 %, et cette augmentation est encore plus forte sur les deux dernières années. Je sais bien que l'indice de référence des loyers a été modifié depuis le 1^{er} janvier 2006, mais l'augmentation est incontestable – de mémoire elle a été de 4,6 % sur un an, alors que l'APL n'a été augmentée qu'au bout de deux ans. Même si l'on se réfère au nouvel indice, l'augmen-

tation des loyers reste supérieure à 2 %. L'augmentation de l'APL reste donc en deçà de celle des loyers même en se basant sur le nouvel indice. Et je ne tiens pas compte de l'augmentation des charges.

Je vous rappelle enfin, monsieur le ministre, qu'à l'occasion de l'examen de votre projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, la commission des affaires sociales avait voté à l'unanimité en faveur d'un amendement de l'UDF, qui posait le principe d'un versement trimestriel de l'APL, lorsque son montant mensuel était inférieur aux frais de gestion occasionnés par son traitement administratif. Considérant que ce n'était pas une mauvaise proposition, vous vous étiez engagé à l'époque à y donner suite : depuis, plus de nouvelles.

Je conclurai en soulignant que les locataires du parc privé sont constamment exclus du bénéfice des dispositifs proposés depuis un an et demi.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Votre amendement, madame, est trop restrictif par rapport aux principes du conventionnement ANAH, qui sont beaucoup plus étendus. Ils comportent déjà notamment le respect du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Pour ces raisons, la commission a émis un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Au moment où le champ de compétence de l'ANAH va être notablement étendu, il est très important de poser en principe que la gestion du parc privé social doit répondre aux mêmes préoccupations que celle du logement social public. On sait en effet que le parc privé peut contribuer à remédier aux insuffisances du logement social, et il semble que le Gouvernement ait fait le choix d'accompagner de façon volontariste l'orientation du parc privé vers le logement social.

Cet amendement, comme deux autres amendements que nous proposerons par la suite, a précisément pour finalité d'harmoniser les dispositifs. Il est opportun, dans le cadre de la gestion du logement social à l'échelon départemental, de faire participer le patrimoine privé aux dispositifs d'aide aux personnes les plus défavorisées. De telles mesures contribueront à une confusion à terme du parc public et du parc privé du point de vue des acteurs de la politique départementale de logement social. Cet amendement est certainement une solution pertinente en ce qu'il renforce, au moins à l'échelon départemental, la lisibilité nécessaire à ce type d'action.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 257.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de sept amendements, n°s 389, 382, 384, 385, 501 rectifié, 665 rectifié et 390 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 382 et 384 sont identiques, ainsi que les amendements n°s 501 rectifié et 665 rectifié.

La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour soutenir l'amendement n° 389.

M. Rodolphe Thomas. Cet amendement, dans un esprit similaire à celui de l'amendement n° 388, vise à assurer une meilleure complémentarité entre le parc privé aidé et celui des bailleurs sociaux.

Mme la présidente. La parole est à M. Martial Saddier, pour défendre l'amendement n° 382.

M. Martial Saddier. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 384.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit de l'un des amendements que je viens d'annoncer et qui ont pour objectif de mettre en cohérence les critères de ressources et de loyers applicables au parc privé aidé avec ceux qui ont cours dans le secteur public.

En effet, monsieur le ministre, si on reconnaît au parc privé une vocation sociale, il faut que le régime applicable soit aligné sur celui en vigueur s'agissant du parc public. Par ailleurs, les solutions que nous vous proposons auront l'avantage, en rappelant la nécessité de la cohérence, de prévenir les tentations de favoriser l'un ou l'autre. Je rappelle à ce propos qu'actuellement le conventionnement du parc privé à caractère social coûte plus cher que le conventionnement du parc public.

Puisque ce projet de loi prétend redistribuer les cartes en la matière, le législateur doit en profiter pour assurer la cohérence et l'équité des différents partenariats de l'État.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission y est défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 389, monsieur Thomas, on se demande pourquoi on devrait moduler ces interventions en fonction de périmètres définis par le préfet.

L'alignement des plafonds de ressources et de loyers proposés dans les amendements n°s 382 et 384 serait susceptible de décourager les bailleurs privés de faire du logement social dans le cadre du conventionnement ANAH, ce qui est l'exact opposé de l'objectif du texte.

Pour ces raisons, la commission a repoussé ces trois amendements.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. On peut d'autant plus comprendre, monsieur Thomas, le principe d'une modulation des aides en fonction d'un zonage, que notre projet vous proposera des dispositifs spécifiques à certaines communes de l'Île-de-France. En revanche, il n'appartient pas au préfet de définir les bénéficiaires d'éventuelles aides fiscales à l'accession sociale à la propriété, ni même à l'accession tout court : c'est à la loi de définir ces dispositifs, dans le respect du principe d'égalité, quitte à réserver à des situations particulières, correspondant à des règles constitutionnelles, un traitement particulier, tel un zonage.

Dans certaines conditions très particulières, la loi peut déléguer au règlement le soin de délimiter un zonage. Mais en l'espèce, je ne vois pas comment on pourrait doter un préfet d'une compétence fiscale particulière.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 385.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Si la première partie de cet amendement est similaire à l'amendement de Rodolphe Thomas, sa deuxième partie complète le dispositif de l'amendement n° 389, en précisant le périmètre d'application des dispositions de l'alinéa 18 de l'article. C'est pourquoi nous aurions dû, il me semble, examiner cet amendement en même temps que l'amendement n° 389.

Mme la présidente. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 501 rectifié.

M. Martial Saddier. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Raison, pour défendre l'amendement n° 665 rectifié.

M. Michel Raison. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour défendre l'amendement n° 390 rectifié.

M. Rodolphe Thomas. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 385, 501 rectifié, 665 rectifié et 390 rectifié ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable à l'amendement n° 390 rectifié, qui a trait aux logements qui sortent du conventionnement ANAH. En effet cette question doit être réglée de manière conventionnelle, et non par la loi.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Je souhaite répondre à la commission et revenir sur les amendements n°s 501 rectifié et 665 rectifié déposés par nos collègues de la majorité, MM. Saddier, Birraux et Raison. L'exposé sommaire de ces amendements est en effet très intéressant et je ne résiste pas à l'envie de vous en lire un extrait :

L'exemple récent du dispositif Robien utile dans certains sites, inutile et inflationniste dans d'autres, montre la nécessité d'une régulation : alors que le « Robien » visait à produire 30 000 logements par an en zone tendue ou les plafonds très élevés étaient censés rester en dessous des prix du marché, il en a entraîné 65 000 en 2005, l'excédent constituant pour l'essentiel une dépense peu utile dans des sites qui n'avaient pas besoin de ce type de logement.

Il n'est même pas besoin de faire appel à l'opposition pour décrier un dispositif gravissime, qui crée des situations de tensions et de spéculations énormes dans certaines régions !

M. Pierre Ducout. Absolument !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 389.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 382 et 384.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 385.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 501 rectifié et 665 rectifié.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 390 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 660.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Amendement rédactionnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Pourquoi n'inclure parmi les contributeurs aux ressources de l'ANAH que les établissements publics ? Je pose la question à la commission. À mon sens, il n'y a pas lieu d'exclure d'autres types de groupements comme un SIVOM qui serait volontaire.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Je retire mon amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 660 est retiré.

Je suis saisie d'un amendement n° 240.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Amendement de cohérence.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 240.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 387.

La parole est à M. Jean-Claude Sandrier, pour le soutenir.

M. Jean-Claude Sandrier. L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat en changeant de nom pour devenir l'Agence nationale de l'habitat aura-t-elle vocation à devenir une sorte d'agence immobilière sociale ?

C'est la question posée par l'article 6 du projet de loi qui tend, sous prétexte de favoriser un conventionnement sans travaux, à remettre sur le marché une vingtaine de milliers de logements privés loués à un niveau, certes, inférieur au plafond du dispositif Robien, mais néanmoins bien supérieur au plafond des logements locatifs sociaux les moins aidés, c'est-à-dire les PLS.

Le segment de clientèle visé par l'article 6 est plutôt constitué par des ménages à revenus moyens qui sont déjà concernés par l'article 10, lequel prévoit par exemple la réforme du surloyer. Aux termes de l'article 6, ces ménages seraient invités à quitter les logements sociaux qu'ils occupent au motif que leurs revenus le leur permettraient. Cette manière de traiter les demandeurs de logement et les locataires en fonction de la tranche de revenus à laquelle ils appartiennent n'est pas une bonne façon de procéder et nous ne pouvons l'approuver.

En outre, cette mesure viendrait s'ajouter aux dispositions qui visent déjà à conforter la situation des propriétaires alors que le problème de l'accès au logement est d'abord celui des demandeurs.

C'est dans ce contexte que nous vous proposons par notre amendement d'améliorer l'efficacité de l'assistance et du contrôle dans l'application des conventions conclues par l'ANAH et les propriétaires bailleurs.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable, cet amendement étant déjà satisfait par le droit en vigueur.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. L'accès au logement passe par la production de logements sociaux, l'accession sociale à la propriété et la reconquête des logements privés vacants. Nous avons proposé des conventionnements sans travaux contrairement à ce qui se pratiquait jusqu'à présent. L'objectif est d'atteindre 40 000 conventionnements au total dont la moitié de récupération de logements vacants. Nous atteignons la moitié de l'objectif dès cette année, soit l'équivalent de la production de l'année 2000 !

La question était de savoir quel était le meilleur outil territorial pour aider au développement de conventionnements sans travaux avec un effort particulier sur les logements vacants. Il s'avère que l'ANAH est le meilleur outil de gestion de ce nouveau dispositif. Il n'est pas donc pas question – et cela devrait vous rassurer, monsieur le député – de créer une agence immobilière sociale, mais d'étendre le champ d'intervention de l'ANAH pour augmenter l'offre sociale conventionnée dans le parc privé.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 387.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 241.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Amendement rédactionnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 241.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 6, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 6, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 6

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 77 portant article additionnel après l'article 6.

La parole est à M. Gilbert Meyer, pour le soutenir.

M. Gilbert Meyer. L'effort de l'État doit être maintenu. Pour autant, il ne faut pas négliger l'apport du patrimoine privé et il faut donner aux particuliers les moyens de participer au développement de l'habitat. Ainsi, un partena-

riat entre opérateurs publics et secteur privé est indispensable. Je propose donc l'élargissement du champ de l'article L. 444-2 du code de la construction de l'habitat issu de la loi Meyer du 19 février 1998 aux sociétés civiles immobilières familiales.

À titre personnel, j'en ai fait l'heureuse expérience : en cinq ans, j'ai remis 250 logements privés sur le marché, qui ont permis de renforcer l'accueil des familles nécessiteuses.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Avis favorable. Je tiens à préciser que nous avons donné notre parole, l'an dernier, à M. Meyer sur cette amélioration de la loi qui porte son nom. (*« Bravo, monsieur Meyer ! » sur plusieurs bancs.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 77.

(L'amendement est adopté.)

M. Jean-Louis Dumont. Très bien !

Article 7

Mme la présidente. Sur l'article 7, je suis saisie d'un amendement n° 686.

La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour le soutenir.

M. Rodolphe Thomas. Cet amendement vise à favoriser un développement plus important de la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés afin d'apporter des réponses à la crise du logement.

Par cet amendement, nous voulons donc améliorer, sur le plan fiscal, la législation relative à la détention des logements locatifs privés conventionnés.

C'est pourquoi le maintien d'un taux unique risquerait de favoriser sans distinction les propriétaires, qu'ils acceptent un niveau de loyer intermédiaire – c'est-à-dire situé à 20 % en dessous du loyer de marché – ou bien un niveau de loyer social – niveau PLUS – ou très social – niveau PLAI – permettant l'accès au logement des personnes les plus modestes.

Il serait donc plus pertinent d'inciter à la mise sur le marché de logements à loyer social et très social et ainsi de clairement différencier les taux de majoration suivant les niveaux de loyers applicables : 30 % pour les logements à loyers intermédiaires et 45 % pour les logements à loyers sociaux.

Cette mesure devrait faciliter la réalisation des objectifs du plan de cohésion sociale qui prévoit la mise sur le marché de 14 000 logements à loyers sociaux et de 21 000 logements à loyers intermédiaires en 2006. Ces objectifs ne sauraient être atteints sans cette mesure de compensation. Le conventionnement serait ainsi rendu plus équitable et solidaire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. À titre personnel, j'y suis favorable.

M. Philippe Folliot. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement est évidemment favorable à cet amendement qui renforce un dispositif voté par le Sénat. Je suis persuadé qu'il produira des effets massifs : muscler la déduction – à hauteur de 45 % – dans le cadre des conventionnements avec le parc privé est essentiel. On a connu une première tentative faite en son temps par M. Besson. L'idée était bonne, mais le turbo n'était pas assez puissant. Le Sénat l'a renforcée et vous lui donnez ici toute sa puissance.

Il s'agit là encore d'un effort financier massif des contribuables et de l'État pour permettre le conventionnement dans le parc privé et augmenter, je l'espère, de plusieurs milliers par an le nombre de logements mis à disposition.

M. Philippe Folliot. Très bien !

Mme la présidente. Levez-vous le gage, monsieur le ministre ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Depuis plusieurs articles, les collectivités locales tentent de mener des politiques afin de rapprocher les patrimoines publics et privés au bénéfice des populations en difficulté et de permettre à celles-ci d'avoir un parcours résidentiel en passant d'un patrimoine à l'autre.

L'amendement Meyer que nous venons de voter à l'unanimité montre que nous partageons le souci de poursuivre dans cette voie qui donne des résultats. Le ministre vient à l'instant d'afficher de nouvelles ambitions. Nous ne pouvons qu'y être sensibles. Mais nous devons aussi être attentifs à la qualité des logements privés remis sur le marché. Il faut éviter l'effet d'aubaine, même si ce n'est pas le terme le plus approprié

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. En effet !

M. Jean-Louis Dumont. L'effet d'aubaine concerne d'autres types d'investissement, je le concède. Mais j'appelle néanmoins votre attention, car on a vu trop la reconquête d'un patrimoine privé délaissé ou dégradé passer par une remise en état *a minima*.

Très rapidement, de nouvelles dégradations se produisaient.

M. Alain Bocquet. C'est vrai !

M. Jean-Louis Dumont. D'autant que les populations qui s'installaient ne faisaient pas toujours l'objet d'un accompagnement.

L'un des acteurs principaux du soutien aux familles, c'est le monde associatif, qui forme un triptyque avec les acteurs publics et les bailleurs privés. Et quand leurs actions sont bien encadrées et trouvent leur cohérence, souvent autour d'un centre communal d'action sociale, d'une collectivité locale ou d'une intercommunalité, cela donne des résultats.

Ce qui me chagrine dans tout ce qui vient d'être dit et proposé, c'est qu'on ne voit pas apparaître la nécessité d'un lieu de cohérence. Or il faut que, dans les collectivités locales, ces opérations s'articulent à une volonté politique, à des moyens supplémentaires mais surtout à un suivi. En

effet, si nous voulons que le droit au logement soit une réalité, encore faut-il partir à la reconquête de la citoyenneté par un accompagnement pédagogique des familles.

J'approuve le travail de fond que vient d'accomplir notre assemblée, au travers des divers amendements adoptés. Mais n'oublions pas qu'il y a un objectif à atteindre et que cela passe par la mise en cohérence des actions du monde associatif et de l'intervention très forte des communes.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 686 compte tenu de la suppression du groupe.

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

Mme la présidente. En conséquence, l'article 7 est ainsi rédigé et l'amendement n° 574 tombe.

Après l'article 7

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 498 rectifié, portant article additionnel après l'article 7.

La parole est à M. Rodolphe Thomas, pour soutenir cet amendement.

M. Rodolphe Thomas. Nous revenons sur ce qui a été dit à propos du dispositif Robien.

Pour que le nouvel investissement dit Borloo populaire soit incitatif, il doit atteindre un certain niveau de rendement, au risque de ne pas être adopté par les investisseurs privés.

Pour le rendre attractif, il est proposé de porter le déficit foncier à 15 000 euros. En effet – et nous nous accordons tous sur ce point –, les études des professionnels du secteur démontrent que la diminution du plafond de loyer et des ressources du locataire conduisent à une dégradation du rendement de l'investissement Borloo populaire, nullement compensée par le nouvel abattement de 30 % qui a été proposé.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. J'ai envie de dire à M. Thomas : « qui trop embrasse, mal étreint ». À force de mettre des turbos sur des turbos, mes jours seraient comptés dans un gouvernement raisonnable !

Pour que les choses soient bien claires, je rappelle que, pour la reconquête du parc privé social, plusieurs dispositions ont été mises en place : à travers un amendement, vous avez porté à 45 % la déduction du Sénat, compatible et cumulable avec la déduction complémentaire de 30 % pour les logements vacants, ouverte jusqu'au 31 décembre 2007. Nous mettons donc en œuvre un dispositif accélérateur de 75 % de déduction pour le logement vacant, ce qui nous permet d'espérer atteindre 60 000 logements, chiffre considérable eu égard aux capacités de production du pays.

S'agissant du Borloo populaire, nouveau dispositif fiscal destiné à l'investissement locatif social, l'effort budgétaire est considérable et il nous paraît difficile d'aller plus loin.

Pour en revenir à l'amendement de M. Saddier, le dispositif Robien a produit des effets positifs globalement et massivement et quelques difficultés sur certains territoires.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Non, globalement et massivement des difficultés !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Il a été décidé de le recentrer pour éviter qu'il ne provoque parfois des désagréments.

Nous avons donc un ensemble complet avec l'ancien dispositif et les nouveaux dispositifs portant sur l'investissement et la reconquête des logements vacants conventionnés dans le parc privé.

Avis défavorable, donc.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 498 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 7 bis

Mme la présidente. Sur l'article 7 bis, la parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, premier orateur inscrit.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. À l'occasion de l'article 7 bis, nous souhaitons revenir sur l'existence du dispositif Robien, qui constitue pour nous un véritable scandale. Nous connaissons les chiffres, tout le monde sait que la défiscalisation a été une pompe absorbante pour les finances de l'État et que les prix à la construction comme les loyers, en l'absence de plafonnement, ont augmenté.

Depuis longtemps, nous rappelons qu'il n'est pas concevable que l'État accorde des avantages fiscaux sans prévoir de contreparties sociales. Or, dans nos communes, notamment dans les territoires où la loi de juillet 2003 entendait faire agir efficacement le dispositif Robien contre les tensions qui les traversaient, ce dernier a aspiré le processus de construction, a provoqué une hausse de l'ensemble des loyers, y compris ceux qui ne relevaient pas de la construction neuve, dans des conditions totalement incontrôlées.

Quand une opération renvoie au simple jeu du marché, les investisseurs et les entrepreneurs en supportent les risques. Mais quand elle est faite dans le seul objectif d'un avantage fiscal, comme c'est le cas, ce n'est pas acceptable. Vous savez, mes chers collègues, que des calculs fiscaux subtils aboutissent à ne pas louer les biens acquis au travers du dispositif Robien pour bénéficier du maximum de la déduction.

L'objectif du ministre à l'origine de ce dispositif n'est donc pas atteint. L'ouverture du champ du loyer libre n'est pas effective puisque, dans des secteurs tendus, le non-plafonnement des loyers a rendu les logements inaccessibles aux populations pouvant bénéficier de logements sociaux et même aux catégories intermédiaires qui s'en trouvent exclues. C'est un constat que tout le monde peut faire.

C'est pour cela que nous avons demandé et que nous demanderons à nouveau la suppression du dispositif Robien car il porte en lui toutes sortes de perversités.

M. François Brottes. Des vices !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je ne soupçonne pas M. de Robien de les avoir préconçues, mais je le soupçonne de les avoir provoquées.

L'État doit bien prendre conscience qu'au coût que représente cet investissement pour son budget ne saurait s'ajouter le coût social que constitue l'inaccessibilité d'un logement locatif libre à des populations qui pourraient en profiter. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Il était possible d'admettre des aides fiscales pour la reconquête du patrimoine bâti du centre-ville et pour la revitalisation des quartiers : d'abord, parce que ces opérations ne nécessitent pas de nouveaux investissements collectifs, ensuite parce qu'il s'agit d'un outil banalisé, préférable aux aides directes à la pierre. En revanche, les dispositifs de type Méhaignerie ou Besson, destinés aux promoteurs ou aux acquéreurs de lots, ne peuvent nous satisfaire qu'à la condition qu'il existe des besoins locatifs réels et des contraintes, gages de sûreté et de sécurité.

Or on observe une inflation des avantages fiscaux, qui crée aujourd'hui un effet d'aubaine. Le rapporteur lui-même a souligné, dans son rapport, les dérives engendrées par le dispositif Robien. D'un effet « turbo », on est passé à un effet d'aubaine, dont les conséquences peuvent être désastreuses pour le patrimoine des logements locatifs.

Le promoteur initial crée des emplois dans le secteur du bâtiment, tire bénéfice de l'opération qu'il a menée à bien, paie des impôts : tout le monde est content. Ensuite, le premier acquéreur bénéficie de son amortissement accéléré et la famille locataire en profite. Mais, très rapidement, chacun cherche à tirer profit du dispositif et commence le processus de dégradation des copropriétés et de vacance de certains logements. Les difficultés sont là.

Si ce type de produit doit être assez dynamique pour répondre aux besoins, il n'en reste pas moins qu'il doit être encadré et limité dans le temps.

J'ajoute que lors d'opérations de renouvellement urbain et, pire encore, pour la construction de logements sociaux dans des communes semi-rurales et des bourgs-centres, dont les maires ne demandaient rien d'autre que d'en faire profiter des populations connues, bien identifiées, pour ne pas dire maîtrisées, en mettant du foncier à disposition, des promoteurs ont pratiqué la surenchère, en offrant monts et merveilles, pour ne parvenir finalement à aucun résultat positif.

Ne mettons pas aujourd'hui en route une nouvelle machine infernale du renouvellement urbain ! Tous les ministres des majorités successives ont donné, à tort ou à raison, leur nom à des dispositifs nouveaux, ce qui nous permet d'ailleurs d'identifier leur action. Mais, de grâce, monsieur le ministre, ciblons les publics, utilisons les capacités d'investissement des ménages et maîtrisons le patrimoine qui, demain, sera mis sur le marché ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.)*

Mme la présidente. La parole est à Mme Annick Lepetit.

Mme Annick Lepetit. Comme viennent de le rappeler les deux orateurs précédents, le dispositif Robien est d'abord un produit financier destiné à procurer un avantage fiscal. Plutôt que de soutenir l'investissement locatif susceptible de répondre aux besoins urgents de la population, il alimente la crise du logement et la flambée des loyers.

Je rappelle que ce dispositif, issu de la loi du 2 juillet 2003, n'est soumis à aucune contrepartie sociale, tant en ce qui concerne les ressources des locataires que le montant des loyers. Il permet à des investisseurs de payer moins d'impôts, de loger des ménages aux revenus confortables, voire très confortables, alors que son coût budgétaire est proche de certains prêts attribués aux bailleurs sociaux ce qui, bien évidemment, est inacceptable en termes d'efficacité sociale.

Il faut également savoir que certains logements Robien ont été construits dans des zones où les besoins en logements étaient satisfaits. De ce fait, certains propriétaires éprouvent aujourd'hui des difficultés à louer leur bien.

Comme l'a fort bien souligné Jean-Yves Le Bouillonnet, il est temps que l'État dresse un bilan du dispositif Robien. Du reste, c'est ce qu'a commencé à faire Gérard Hamel qui écrit dans son rapport : « Dans certaines régions, les constructions réalisées dans le cadre du Robien se sont avérées inadaptées aux besoins locaux. Certains investisseurs ont raisonné en termes de gain fiscal, sans s'intéresser aux caractéristiques du logement. Ainsi, certains logements ont été construits dans des zones où les besoins en logements étaient satisfaits et les propriétaires éprouvent aujourd'hui des difficultés à louer leur logement. »

M. Jean Launay. CQFD !

Mme Annick Lepetit. Monsieur le ministre, vous reconnaissez, et c'est louable, que ce dispositif comporte des défauts, mais qu'il a le mérite d'avoir mis sur le marché nombre de logements. Pour ma part, je me demande à quoi cela peut servir de mettre sur le marché des logements qui ne profitent pas à grand monde.

M. Jean Launay. Ils ne servent à rien !

M. Michel Piron. Caricature !

Mme Annick Lepetit. L'État, parce que c'est son rôle, devrait utiliser l'argent alloué au dispositif Robien pour construire des logements qui seront, eux, occupés. Je précise que nous avons demandé, en commission, qu'une étude soit engagée afin d'évaluer le rapport entre le coût et l'efficacité de cette aide publique. Le Gouvernement aurait eu largement le temps de faire réaliser une telle étude. Aujourd'hui, nous renouvelons cette demande, en déplorant que le Robien, qui visait à remplacer le Besson,...

M. Jean-Louis Dumont. Excellent dispositif !

Mme Annick Lepetit. ... l'aît plutôt trahi, tant dans ses modalités de création que dans les effets qu'il induit aujourd'hui. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean Launay.

M. Jean Launay. Monsieur le ministre, j'interviendrai moi aussi sur le dispositif Robien, ne doutant pas que vous en avez vous-même mesuré les effets négatifs. Allez au bout de votre action, en inventant le dispositif Borloo populaire sur lequel nous attendons que vous nous donniez des précisions et en revenant sur le dispositif Robien. En effet, il convient de revoir un système qui engendre aussi dans les petites villes et les campagnes des dégâts sociaux, fiscaux et environnementaux.

Des dégâts sociaux d'abord. Force est de constater que la façon dont les opérations immobilières sont engagées dans ce cadre ne répond en rien à la réalité des besoins en matière de logement. En effet, les produits livrés se révèlent en total décalage par rapport aux attentes de la population.

Dans le département du Lot dont je suis l'élu, 70 % des foyers sont éligibles au logement social. À Cahors et Figeac, par exemple, de nombreux logements, construits avec le dispositif Robien ne trouvent pas preneurs, tout simplement parce que les loyers demandés sont trop élevés eu égard à la capacité financière des demandeurs éventuels.

M. François Brottes et Mme Claude Darciaux. Tout à fait !

M. Jean Launay. Des dégâts fiscaux, ensuite. Évidemment, je ne parle pas ici des bénéficiaires du dispositif mais des dégâts fiscaux que subit notre pays. 300 millions sont mobilisés dans la loi de finances de 2006 pour le financer, soit six fois plus que la réalité de votre effort sur le prêt locatif aidé d'intégration inscrit en direction des offices, supports de la politique du logement social. L'effet d'aubaine est là, qui pèse sur le budget de l'État avec des effets contraires à la mixité sociale à laquelle nous aspirons.

Les dégâts pour l'environnement, enfin. Observons la pratique des opérateurs. La commune dont je suis maire compte 1 300 habitants. L'un d'eux signe des promesses d'achat au double du prix du marché pour des terrains non viabilisés. Certes, vous me répondrez qu'ils ne coûtent que 25 euros le mètre carré. Mais les marchés sont différents partout. Les opérateurs sollicitent la collectivité pour desservir en réseaux suffisants l'équipement d'un hectare et demi pour y réaliser soixante-douze logements, de quoi loger 200 personnes environ. Si l'on cède au chant des sirènes, on aboutit à une véritable catastrophe en matière d'urbanisme et d'environnement.

Oui, le foncier disponible existe chez nous. Oui nous voulons, même dans nos communes rurales, continuer de faire du logement social. Oui, nous entendons maîtriser les conditions de notre développement. Oui, nous désirons satisfaire la vraie demande sociale de logements en conformité avec ce que nous écrivons dans les plans d'aménagement durable de nos plans locaux d'urbanisme. Non, il n'est plus possible de faire confiance à un dispositif qui constitue surtout un guichet ouvert aux plus fortunés, lesquels bénéficient ainsi de cadeaux fiscaux considérables.

Monsieur le ministre, le dispositif Robien vise à tirer les loyers vers le haut et pousse à l'inflation du foncier. Il est grand temps d'en finir avec ce scandale.

Pour que nos territoires ruraux puissent s'organiser face aux promoteurs requins, pour que nos collectivités puissent bâtir des dispositifs novateurs qui satisferont la demande réelle, l'association des élus du Lot que je préside a consacré son congrès annuel à ce thème au cours duquel Jean-Louis Dumont a témoigné. Notre collègue vient de rappeler quelles sont les volontés communes des acteurs locaux et les dangers que recèle en lui-même ce dispositif.

Monsieur le ministre, ne paraissez plus nos volontés de mettre en œuvre le droit au logement, y compris dans les communes qui ne sont pas obligées d'avoir 20 % de logements sociaux mais qui atteignent largement cet objectif. Supprimons ensemble le dispositif Robien ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste*)

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Il ne faut pas jeter le bébé avec l'eau du bain ! Il y a deux ans et demi, lorsque le dispositif Robien a été créé, il s'agissait d'abord, compte tenu du retard accumulé dans la production de logements, de relancer rapidement l'offre le plus fortement possible.

M. Jean-Louis Dumont. Il aurait fallu maîtriser la démarche !

M. Michel Piron. En tout cas, vous, vous avez su maîtriser la pénurie !

M. François Brottes. Ne défendez pas l'indéfendable !

M. Michel Piron. Nous n'avons pas de leçons à recevoir de votre part !

M. François Brottes. Quelques-unes quand même !

M. Michel Piron. Que je sache, la majorité des logements Robien sont occupés.

Plusieurs députés du groupe socialiste. Non !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Faites une étude d'impact et vous verrez !

M. Michel Piron. Où seraient les locataires des logements Robien si ces programmes n'existaient pas ?

M. François Brottes. Dans les châteaux ! (*Sourires.*)

M. Michel Piron. C'est vrai, une partie du parc Robien est vacante. Mais il est pour le moins hypocrite de stigmatiser les avantages fiscaux auxquels ont droit les propriétaires tout en plaignant ces derniers de ne pouvoir trouver de locataires.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous ne les plaignons pas !

M. François Brottes. Nous nous plaignons de l'inefficacité du dispositif !

M. Michel Piron. Il est indéniable que le dispositif Robien a contribué à améliorer quantitativement l'offre de logements locatifs.

M. Jean Leonetti. Très bien !

M. Michel Piron. Pour autant, on ne peut nier qu'il mérite aujourd'hui d'être réaménagé, recadré et reciblé puisque, dans certains endroits, ces logements sont vacants et en surnombre. En effet, certains de ces produits, achetés probablement sur plan et sans doute sans avoir été examinés attentivement par les investisseurs, n'ont pas donné satisfaction partout.

En d'autres termes, ce dispositif, très majoritairement positif, a conduit toutefois à quelques dérives. Il convient donc de l'améliorer, et c'est précisément ce que propose le ministre. Dès lors, la croisade que mènent certains à son encontre – et je pense à M. Dumont – me semble excessive. En tout état de cause, chacun doit s'efforcer d'avoir un jugement plus nuancé. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Néri.

M. Alain Néri. Personne ne peut contester que notre pays connaît une très grave crise du logement.

M. Alain Bocquet. Ça, c'est sûr !

M. Alain Néri. Monsieur le ministre, nous sommes prêts à vous croire quand vous nous dites que vous allez construire un grand nombre de logements sociaux. Mais nous n'en sommes encore qu'au stade des bonnes intentions car, même en faisant vite, il ne faut pas moins de trois ans pour faire sortir de terre un programme neuf.

M. Jean Leonetti. Vous vous réveillez aujourd'hui mais vous n'avez rien fait pendant cinq ans !

M. Alain Néri. Cela veut donc dire que votre réponse est différée de trois ans.

Comme l'a fait remarquer Jean Launay, le prix du foncier a explosé dans toutes les communes, y compris dans les petites communes rurales. Dans la commune de 1 300 habitants dont je suis maire, située à la périphérie de Clermont-Ferrand, le prix du foncier est de 450 francs le mètre carré – je vous donne le chiffre en francs car avec les euros on a parfois des surprises. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Dans ces conditions, la commune, qu'elle le veuille ou non, n'a pas la capacité de maîtriser le foncier et, en cumulant le prix des terrains et le coût des travaux de viabilisation, notre aide est largement supérieure à celle de l'État.

Aussi, j'ai deux solutions à vous proposer, monsieur le ministre.

Premièrement, on pourrait mettre rapidement sur le marché des logements insalubres en développant les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les OPAH, et en leur accordant des crédits supplémentaires. Cela présente un double avantage pour ceux qui, comme vous, monsieur le ministre, se préoccupent d'aménagement du territoire et d'économie. D'abord, les OPAH permettent de revitaliser les centres-bourgs et donnent du travail aux petites entreprises et aux artisans locaux. Ensuite, on épargne des investissements pour réaliser en périphérie les voies et réseaux divers qui existent déjà dans les centres-bourgs. Il faudrait également faciliter les formalités administratives pour lancer les opérations plus rapidement.

Deuxièmement, dispositif Robien ou non, force est de constater qu'il existe un grand nombre de logements vacants. Pourquoi ? Il faut avoir le courage d'admettre que, dans un certain nombre de cas, leurs propriétaires hésitent à les mettre sur le marché parce qu'ils ont eu des déboires : loyers impayés, dégradations. De telles expériences ne les encouragent pas à remettre tout de suite leur bien sur le marché. Or les remises en état ne demandent pas de gros travaux. Rien que dans ma circonscription – j'ai fait le recensement – il y a 500 à 600 logements vacants qui pourraient être remis du jour au lendemain sur le marché. Voilà qui serait de nature à répondre à la détresse d'un grand nombre de nos compatriotes, c'est-à-dire à l'urgence et à la fracture sociales.

Alors, il y a peut-être une solution, mais vous êtes le seul à pouvoir agir car cette proposition, si elle venait de nous, tomberait sous le coup de l'article 40 : pourquoi ne pas créer un fonds national de garantie des loyers ? Il permettrait aux propriétaires, qui en prendraient l'engagement, de louer leur logement pendant neuf à dix ans – c'est à voir – et à des gens qui en sont privés d'accéder à un logement décent car les loyers seraient conventionnés. Nous répondrions ainsi à l'exigence aussi légitime que naturelle de ceux qui sont sans logement.

Monsieur le ministre, je ne connais pas une espèce animale qui ne défende son gîte, son nid, son terrier. Et vous voudriez que l'homme n'en fasse pas autant en revendiquant le droit à un logement décent ! Il en va de son insertion dans la société et de la dignité de sa famille ! C'est l'indispensable combat de la dignité que nous menons en défendant le droit au logement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Marylise Lebranchu.

Mme Marylise Lebranchu. Je voudrais compléter la présentation qui vient d'être faite de la situation dans les petites villes où les opérations Robien se sont multipliées, notamment pour pourvoir au logement des enfants – et c'est de droit –, sur le littoral et en centre ville. Parallèlement, les OPAH sont en panne et le logement social, notamment PLAI, manque gravement. Les listes d'attente sont très longues.

Le Gouvernement a les moyens de résoudre la crise. Il suffit d'arrêter le dispositif Robien. En effet, compte tenu du succès des opérations de défiscalisation – il existe peu de produits aussi intéressants sur le marché – nos entreprises

de bâtiment ne prennent même pas la peine de répondre aux appels d'offres des communes car les perspectives sont moins lucratives. Il est donc extrêmement difficile de tenir les prix.

Résultat : nous avons l'impression de perdre sur tous les tableaux. On ne répond pas à la crise du logement, on fait monter les prix des marchés publics parce que les appels d'offres restent infructueux et, pendant ce temps, beaucoup de gens qui y ont droit attendent des logements sociaux, mais il n'y en a pas. Pour ce qui est des copropriétés dégradées, si elles n'ont pas la chance, ou la malchance, d'être situées dans une ZUS et de bénéficier des crédits de l'ANRU, elles ne peuvent pas être réhabilitées.

La conclusion est simple. Il faut arrêter le dispositif Robien et, plus généralement, la défiscalisation et réaffecter l'argent ainsi économisé au logement social. Là-dessus, nous pourrions trouver un consensus avant la fin de la nuit. Il suffirait d'appeler Bercy et de réunir le Gouvernement sur le sujet avant la reprise de la discussion, la semaine prochaine. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et voilà !

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Folliot.

M. Philippe Folliot. Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, *a priori* je ne pensais pas prendre la parole sur l'article 7 bis. Néanmoins, après avoir entendu les représentants des différents groupes s'exprimer, il me semble utile de dire quelques mots.

Certains ont parlé de dignité. Nous partageons tous le même souci dans cet hémicycle. La volonté de faire que chacune et chacun de nos concitoyens puissent disposer d'un logement décent n'est le monopole ni des uns, ni des autres. Elle nous anime tous, au-delà de nos sensibilités quelque peu différentes. Il me paraît essentiel de le rappeler.

J'ai entendu aussi parler, dans le cadre de la discussion, de la nécessité de procéder à moyen terme à un rééquilibrage entre aide à la pierre et aide à la personne. Il s'agit d'un constat objectif. Depuis quelques décennies, toutes majorités confondues, l'accent a été mis avec insistance sur l'aide à la personne au détriment de l'aide à la pierre, avec, pour conséquence, une moindre réactivité : les effets de l'aide à la personne sont immédiats tandis qu'une politique, même ambitieuse, qui repose sur l'aide à la pierre met du temps à se faire sentir. Ainsi, les mesures fortes qui sont prises aujourd'hui n'auront d'effets tangibles que dans cinq, dix, voire quinze ans. Le décalage qu'il peut y avoir entre le temps médiatique, le temps électoral et celui nécessaire à la perception des résultats positifs d'une aide à la pierre volontariste doit d'une certaine façon nous interpeller.

Autre point essentiel : le parcours résidentiel. L'une des causes de la crise actuelle du logement tient au blocage du parcours résidentiel. Certains de ceux qui occupent des logements sociaux ont du mal à en sortir – et vous avez eu, les uns et les autres, l'occasion de vous exprimer là-dessus – en partie à cause des mesures qui ont été prises en matière d'accession sociale à la propriété. Elles ont contribué – je pense surtout à la loi SRU – au renchérissement des coûts du foncier en milieu rural et diffus. Chacun a pu le constater.

Dans le cadre de cette politique à plusieurs étages, le secteur privé a un rôle essentiel à jouer. Le dispositif Robien, qui a succédé à d'autres, le Besson en particulier, *(« Ils ne sont pas comparables ! » sur plusieurs bancs socialistes)* a certes produit des effets qu'il faut analyser avec mesure et équilibre. Un des orateurs de l'UMP a eu raison de souligner que le

dispositif Robien a permis à nombre de personnes de se loger dans de bonnes conditions et de libérer des logements HLM, facilitant ainsi le parcours résidentiel.

En conclusion *(« Enfin ! » sur de nombreux bancs),...*

Mme la présidente. Laissez votre collègue s'exprimer !

M. Philippe Folliot. Je ne crois pas que le groupe UDF ait abusé de la parole !

Mme Marylise Lebranchu. C'est vrai !

M. Philippe Folliot. À nos yeux, la première conclusion à en tirer, monsieur le ministre, c'est d'adapter et d'améliorer le dispositif, mais, en tout état de cause, il faut se garder de le supprimer car il a fait ses preuves sur le plan social, sans oublier ses conséquences très positives pour la filière du bâtiment. *(Applaudissements sur les bancs du groupe Union pour la démocratie française et du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Monsieur Le Bouillonnet, j'ai cru entendre de votre part un plaidoyer pour le bouclier fiscal !

Vous pouvez dire que le Robien n'est pas bien plafonné, mais certainement pas qu'il n'est pas plafonné du tout. *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)* De même, vous ne pouvez pas dire que le propriétaire a intérêt à ne pas louer puisque s'il ne loue pas, il perd l'avantage fiscal et doit le rembourser. Voilà pour les rectifications que je souhaitais faire.

Monsieur Dumont, les grandes copropriétés privées dégradées en France ne sont pas des logements relevant du Robien : les premiers ont été livrés il y a quelques mois à peine ! Il ne s'agit tout de même pas de La Forestière ! Il faut raison garder !

Par ailleurs, vous ne risquez pas d'avoir une pression foncière majeure lorsque vous construisez 270 000 logements par an ! C'était alors la dépression, pour les entreprises du bâtiment et pour les terrains. Quelle difficulté liée à une quelconque tension du marché auriez-vous pu avoir ?

M. Michel Piron. Absolument !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. La vérité est assez simple, mesdames et messieurs, car – permettez-moi de vous le dire – vous étiez en échec sur la construction globale, du haut de gamme au bas de gamme, pour le privé comme pour le public et ce, quels que soient les modes de financement : PLAI, PLUS, PLA ou PATS ! Sur le logement d'urgence, vous vous êtes plantés ! *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)*

Mme Annick Lepetit. Mais non !

M. Richard Mallié. Bien sûr que si !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. La vérité, c'est qu'il nous a fallu tout relancer ! Cela fut fait en partie grâce au dispositif Robien qui, ne soyons pas excessifs, a concerné 65 000 logements sur 400 000 ! Telle est la réalité des chiffres. Gilles de Robien le premier, alors ministre de l'équipement et du logement, a dit qu'il fallait relancer la machine et adapter le mécanisme : c'est ce que nous vous proposons aujourd'hui, car il s'agit d'un outil qui a bien fonctionné dans l'ensemble et que nous ne faisons qu'adapter et recentrer. C'est pour cette raison que nous modifions le plafond des loyers pour le porter à 70 % des prix du marché – la déduction forfaitaire

taire étant fixée à 30 % –, et que nous réservons le nouveau dispositif à des locataires dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil. Cette dimension sociale que nous donnons à l'investissement locatif devrait vous convenir comme elle convient aux bancs de la majorité. C'est pourquoi, vous aurez beaucoup de mal à voter contre cet article 7 *bis*, qui est du Besson, en mieux !

Pour le reste, madame Lepetit, je me permets de vous rappeler que les promoteurs ont une obligation de garantie des loyers.

Monsieur Néri, nous partageons votre avis sur le problème des vacances de logements. Elles sont particulièrement importantes dans le centre des villes et des bourgs, dans les zones rurales et dans les grandes agglomérations. Nous disposons de trois types de réponse – telle est la raison pour laquelle, encore une fois, j'ai du mal à croire que vous ne voterez pas ce texte qui vise, monsieur Launay, à améliorer l'offre foncière et à faire baisser le prix du foncier. Il s'agit en effet d'adopter une mesure reposant sur l'idée que, pour la première fois dans l'histoire de notre république, lorsque, en tant que maire, vous décidez de rendre un terrain constructible, une partie de la plus-value reviendra à la collectivité pour compenser les dépenses que votre acte administratif aura entraînées en équipements et VRD. Cela n'avait jamais été fait auparavant !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. 10 % !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Certes, vous pouvez toujours nous répondre que nous sommes tellement formidables que nous devrions faire plus encore ! Mais voilà une mesure que vous n'aviez pas prise et que nous avons décidé de prendre.

S'agissant de la taxe locale d'équipement nous mettons en place des dispositifs, sur lesquels d'ailleurs tous les bancs de cette assemblée rejoignent le Gouvernement, pour réduire les contentieux abusifs et scandaleux. De même, nous cherchons à répondre aux insécurités juridiques bloquant des opérations de type traditionnel ou social – vous le savez et vous-mêmes avez demandé que des mesures soient prises en ce sens !

Pour ce qui est des propriétaires déçus par la location, je ne doute pas, monsieur Néri, que vous ayez voté les dispositifs incitatifs, dont le « turbo » de la déduction fiscale à 75 % en cas de retour à la location d'un logement vacant. Nous travaillons par ailleurs avec les partenaires sociaux sur une garantie nationale et globale des risques locatifs. Vous avez raison de vous préoccuper de cette question, mais en tant que maire, vous pouvez d'ores et déjà vous appuyer sur la loi Meyer et signer, sur le plan local, avec un organisme public conventionné FSL, une garantie dès la première année de la vacance – cette disposition a été adoptée précédemment et s'ajoute au « turbo » fiscal !

En résumé, ce texte améliore l'offre foncière, aide les maires bâtisseurs, propose une TVA à 5,5 % et réalise la compensation TFPB attendue depuis trente ans ! Je ne vois vraiment pas pourquoi vous ne le voteriez pas ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire. – Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 554 troisième rectification. Cet amendement fait l'objet d'un sous-amendement n° 655 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement.

M. Gérard Hamel, rapporteur. L'amendement 554, troisième rectification, qui est rédactionnel, tire les conséquences de l'adoption de la loi de finances 2006 et prévoit qu'un engagement de location peut être suspendu à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans pour mettre le logement à disposition d'un ascendant ou d'un descendant.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir le sous-amendement.

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Sans doute faut-il adapter le dispositif, mais une baisse trop importante du plafond du loyer – niveau inférieur de 30 % au marché – rend ce dispositif moins attractif : c'est pourquoi le sous-amendement tend à ramener cette baisse à 20 % des prix du marché.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement et sur l'amendement ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Monsieur Scellier, si nous avions fait le choix d'un seul dispositif en supprimant le Robien, votre sous-amendement aurait pu être accepté. Mais nous avons fait le choix d'avoir deux dispositifs et souhaitons que le Robien, recentré sur certaines zones, soit beaucoup plus social. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir retirer votre sous-amendement.

Sur l'amendement 554, troisième rectification, avis favorable.

Mme la présidente. Monsieur le rapporteur pour avis, retirez-vous votre sous-amendement ?

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 655 rectifié est retiré.

La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Je note que dans le IV de l'amendement n° 554, troisième rectification, il est proposé – une fois n'est pas coutume – que le Gouvernement fasse un rapport, ce qui nous a été refusé pour l'allocation logement, au prétexte que les rapports n'étaient pas de mise ! Nous ne sommes pas opposés à ce qu'un bilan de l'application des aides fiscales que nous venons d'évoquer longuement soit effectué au 31 décembre, mais, monsieur le rapporteur, le rapport comportera-t-il un comparatif avec les investissements publics en matière de logement locatif social ? L'amendement ne le précise pas, mais peut-être est-ce sous-entendu.

Par ailleurs, le président de la commission pourrait-il demander à ses services de dresser un tableau comparatif des divers dispositifs d'ici à la deuxième lecture ?

Mme la présidente. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Je laisse au rapporteur le soin de répondre à la question qui lui est posée.

En ce qui concerne le tableau comparatif, monsieur Brottes, c'est avec grand plaisir que nous vous donnerons satisfaction sur ce point d'ici à la deuxième lecture.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Rien n'interdira au Gouvernement d'intégrer un tel comparatif dans son rapport.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Nous nous plierons à la volonté de l'Assemblée.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 554, troisième rectification.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, les amendements n°s 136, 503, 504, 506 rectifié, 258 et 500 tombent et l'article 7 *bis* est ainsi rédigé.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

ORDRE DU JOUR DES PROCHAINES SÉANCES

Mme la présidente. Cet après-midi, à quinze heures, première séance publique :

Questions au Gouvernement.

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.

À vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée, le mercredi 25 janvier 2006, à une heure dix.)

*Le Directeur du service du compte rendu intégral
de l'Assemblée nationale,
JEAN PINCHOT*

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL

de la 3^e séance

du mardi 24 janvier 2006

SCRUTIN (n° 891)

sur l'amendement n° 32 rectifié de M. Chatel, repris par M. Brottes, après l'article 5 quinquies du projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement (création d'un fonds de garantie des emprunts immobiliers à l'attention des ménages titulaires d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée).

Nombre de votants	111
Nombre de suffrages exprimés	110
Majorité absolue	56
Pour l'adoption	33
Contre	77

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe U.M.P. (364) :

Pour : 2. – Mmes Martine Aurillac et Christine Boutin.

Contre : 76 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 : 27 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Non-votant : Mme Hélène Mignon (président de séance).

Groupe Union pour la démocratie française (30) :

Pour : 2 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

Abstention : 1. – M. Rodolphe Thomas.

Groupe communistes et républicains (22) :

Pour : 1 membre du groupe, présent ou ayant délégué son droit de vote.

Non-inscrits (11) :

Pour : 1. – Mme Martine Billard.

Contre : 1. – M. Edouard Leveau.



ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :	
03	Compte rendu..... 1 an	149,60
33	Questions..... 1 an	87,00
83	Table compte rendu.....	22,80
93	Table questions.....	22,60
	DÉBATS DU SÉNAT :	
05	Compte rendu..... 1 an	125,00
35	Questions..... 1 an	65,30
85	Table compte rendu.....	18,00
95	Table questions.....	11,50
	DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :	
07	Série ordinaire 1 an	703,30
27	Série budgétaire..... 1 an	84,30
	DOCUMENTS DU SÉNAT :	
09	Un an.....	602,70

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Tout paiement à la commande facilitera son exécution

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 30 décembre 2005 publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2005

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION : Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
 STANDARD : **01-40-58-75-00** – RENSEIGNEMENTS DOCUMENTAIRES : **01-40-58-79-79** – TÉLÉCOPIE ABONNEMENT : **01-40-58-77-57**

Prix du numéro : 1,50 €
(Fascicules compte rendu et amendements.)